

UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA  
FACULTAD DE CIENCIAS JURIDICAS Y SOCIALES

"BASES PARA UN PROYECTO DE LEY QUE PERMITA TRAMITAR EN  
JURISDICCION VOLUNTARIA NOTARIAL LA PROPIEDAD DE LOS EXCESOS DE  
FINCAS URBANAS EXISTENTES EN EL ESTADO DE GUATEMALA"



Y los Títulos Profesionales de

ABOGADO Y NOTARIO

Guatemala, mayo de 1994

PROPIEDAD DE LA UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA  
Biblioteca Central

DL  
04  
TC (1441)

INTEGRANTES DE LA  
JUNTA DIRECTIVA DE LA  
FACULTAD DE CIENCIAS JURIDICAS Y SOCIALES  
UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA

DECANO: Lic. Juan Francisco Flores Juárez  
VOCAL I: Lic. Luis César López Permouth  
VOCAL II: Lic. José Francisco de Mata Vela  
VOCAL III: Lic. Roosevelt Guevara Padilla  
VOCAL IV: Br. Erick Fernando Rosales Orizábal  
VOCAL V: Br. Fredy Armando López Folgar  
SECRETARIO: Lic. Carlos Humberto Mancio Bethancourt

TRIBUNAL QUE PRACTICO EL EXAMEN  
TECNICO PROFESIONAL

DECANO: Lic. Carlos Rubén García Peláez  
EXAMINADOR: Lic. Jorge Luis Granados Valiente  
EXAMINADOR: Lic. Genaro Orozco Monzón  
EXAMINADOR: Lic. René Armando Rosales Gatica  
SECRETARIO: Lic. Emilio Sequén Jocop

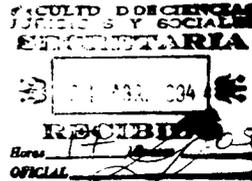
NOTA: "Únicamente el autor es responsable de las doctrinas sustentadas en la Tesis". (Artículo 25 del Reglamento para los exámenes Técnico-Profesionales de Abogacía y Notariado y Público de Tesis).

UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS  
DE GUATEMALA



FACULTAD DE CIENCIAS  
JURIDICAS Y SOCIALES  
Ciudad Universitaria, Zona 12  
Guatemala, Centroamérica

GUATEMALA, 19 de Abril de 1,994



SEÑOR DECANO DE LA  
FACULTAD DE CIENCIAS JURIDICAS Y SOCIALES  
UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA  
DECANATURA

SEÑOR DECANO:

Respetuosamente tengo a bien dirigirme a usted, informándole, que por resolución de fecha 10 de Noviembre de 1,993 de esa Decanatura, se me designó consejero de Tesis del Alumno: ELDER VARGAS ESTRADA, en su trabajo intitulado "BASES PARA UN PROYECTO DE LEY, QUE PERMITA TRAMITAR EN JURISDICCION VOLUNTARIA NOTARIAL LA PROPIEDAD DE LOS EXCESOS DE FINCAS RUSTICAS O URBANAS EXISTENTES EN EL ESTADO DE GUATEMALA".

Al Ponente se le orientó en lo que a nuestro entender es pertinente en esta clase de investigaciones, se le sugirió delimitar el ámbito espacial del estudio unicamente a las fincas urbanas y habiendo sido aceptada tal sugerencia se modificó el título del trabajo quedando en definitiva así: "BASES PARA UN PROYECTO DE LEY, QUE PERMITA TRAMITAR EN JURISDICCION VOLUNTARIA NOTARIAL LA PROPIEDAD DE LOS EXCESOS DE FINCAS URBANAS EXISTENTES EN EL ESTADO DE GUATEMALA".

Tengo la convicción de que el presente trabajo de tesis reúne suficientemente los requisitos que posibilitan continuar el trámite que corresponde, y así lo recomiendo.

ATENTAMENTE

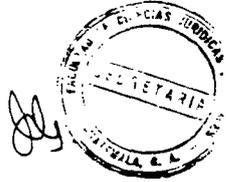
Lic. Roberto Armando Morales.

*Roberto Armando Morales*  
ABOGADO Y NOTARIO

UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS  
DE GUATEMALA



FACULTAD DE CIENCIAS  
JURIDICAS Y SOCIALES  
Ciudad Universitaria, Zona 13  
Guatemala, Centroamérica



DECANATO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURIDICAS Y SOCIALES;  
Guatemala, abril veinticinco, de mil novecientos noventa-  
cuatro. -----

Atentamente pase al Licenciado JOSE LUIS AGUILAR MENDEZ,  
para que proceda a revisar el trabajo de tesis del Bachi-  
llero ELDER VARGAS ESTRADA y en su oportunidad emita el dic-  
tamen correspondiente. -----

-----



UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS  
DE GUATEMALA



FACULTAD DE CIENCIAS  
JURIDICAS Y SOCIALES  
Ciudad Universitaria, Zona 12  
Guatemala, Centroamérica

Guatemala, 3 de mayo de 1994

FACULTAD DE CIENCIAS  
JURIDICAS Y SOCIALES  
SECRETARIA

- 4 MAYO 1994

RECIBIDO  
Hors 13  
OFICIAL

Licenciado Juan Francisco Flores Juárez  
Decano de la Facultad de Ciencias Jurídicas  
y Sociales Universidad de San Carlos de  
Guatemala  
Su Despacho.

Respetuosamente me dirijo a usted, con el objeto de manifestarle que por resolución emanada de esa Decanatura, se me designó como Revisor de Tesis del Bachiller **ELDER VARGAS ESTRADA**, quien elaboró el trabajo intitulado: "**BASES PARA UN PROYECTO DE LEY QUE PERMITA TRAMITAR EN JURISDICCION VOLUNTARIA NOTARIAL, LA PROPIEDAD DE LOS EXCESOS DE FINCAS URBANAS EXISTENTES EN EL ESTADO DE GUATEMALA**".

El trabajo de tesis presentado, se encuentra a mi juicio bien concebido y nos presenta un recorrido histórico de los Bienes, los Derechos Reales, la Posesión entre otros para concluir se hace necesario el que se cuente en Guatemala, con una legislación que se adapte a la realidad de los Excesos de las Fincas Urbanas existentes en el Estado de Guatemala, y que el trámite para su legalización sea rápido y no como sucede que, el Proceso Administrativo actual, es lento, engorroso, oneroso para el interesado que, en algunos casos nos demuestra el ponente, se ha llevado hasta tres años en su trámite.

En consecuencia se comparte los conceptos vertidos por el señor asesor de Tesis en el sentido de que el trabajo presentado cumple con los requisitos establecidos en el Reglamento Técnico Profesional y Público de Tesis.

En tal virtud, emito **DICTAMEN FAVORABLE** para que el trabajo en mención pueda ser discutido en el examen público de tesis, previo a la obtención del grado académico de Licenciado en Ciencias Jurídicas y Sociales y los Títulos Profesionales de Abogado y Notario.

Sin otro particular me suscribo del señor Decano deferentemente,

"ID Y ENSEÑAD A TODOS"

Lic. José Mario Aguilar Méndez  
ABOGADO Y NOTARIO

REPUBLICA DE GUATEMALA  
UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS  
DE GUATEMALA



FACULTAD DE CIENCIAS  
JURIDICAS Y SOCIALES

Ciudad Universitaria, Zona 12  
Guatemala, Centroamérica



DECANATO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURIDICAS Y SOCIALES;  
Guatemala, mayo cinco, de mil novecientos novecicuatro.-

Con vista en los dictámenes que anteceden, se autoriza la impresión del trabajo de tesis del Bachiller ELDER VARGAS ESTRADA intitulada "BASES PARA UN PROYECTO DE LEY QUE PERMITA TRAMITAR EN JURISDICCION VOLUNTARIA NOTARIAL, LA PROPIEDAD DE LOS EXCESOS DE FINCAS URBANAS EXISTENTES EN EL ESTADO DE GUATEMALA". Artículo 22 del Reglamento para Exámenes Técnico Profesionales y Público de Tesis. -----



*[Firma manuscrita]*



## **DEDICATORIA DE LA TESIS**

### **A LA UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA:**

Por haberme proporcionado la oportunidad de obtener el título, mediante beca otorgada, de Administrador de Empresas y ahora los títulos de Abogado y Notario.

### **A MIS AMIGOS Y ASESORES:**

**Lic. Juan Franciso Flores Juárez**

**Lic. Roberto Armando Morales**

**Lic. José Luis Aguilar Méndez**

## INDICE

|  | PAGINA   |
|--|----------|
| <b>INTRODUCCION</b>  | <b>1</b> |
| <b>CAPITULO I</b>  |          |
| <b>LOS BIENES, DERECHOS REALES, POSESION Y PROPIEDAD</b>             |          |
| <b>1. LOS BIENES</b>   |          |
| 1.1. Definiciones doctrinarias de bienes                             | 5        |
| 1.2. Definiciones de bienes en la Legislación Guatemalteca           | 7        |
| 1.3. Clasificación de los Bienes:                                    |          |
| 1.3.1. Doctrinaria   | 7        |
| 1.3.2. Por grupos principales  | 8        |
| 1.3.3. En la Legislación Guatemalteca                                | 9        |
| <b>2. LOS DERECHOS REALES:</b>                                       |          |
| 2.1. Definición  | 13       |
| 2.2. Naturaleza Jurídica:  |          |
| 2.2.1. Teoría Clásica  | 13       |
| 2.2.2. Teoría Personalista   | 14       |
| 2.2.3. Teoría Ecléctica  | 14       |
| 2.3. Diferencias entre Derecho Real y Personal:                      |          |
| 2.3.1. Por razón de las personas                                     | 15       |
| 2.3.2. En relación al objeto   | 15       |
| 2.3.3. Por el poder que se atribuye a los Titulares                  | 15       |
| 2.3.4. Desde el punto de vista de su eficacia                        | 15       |
| 2.3.5. Por los modos de originarse                                   | 15       |
| 2.3.6. Atendiendo a su duración                                      | 16       |
| 2.4. Clasificación de los Derechos Reales                            | 16       |
| 2.5. Los Derechos Reales reconocidos por la Legislación Guatemalteca | 18       |
| <b>3. LA POSESION:</b>   |          |
| 3.1. Concepto:   |          |
| 3.1.1. En sentido doctrinario  | 19       |
| 3.1.2. En la Legislación Guatemalteca                                | 20       |
| 3.2. Definición  | 20       |
| 3.3. Naturaleza Jurídica   | 20       |
| 3.4. Ambito u objeto   | 21       |
| 3.5. Elementos:  |          |

|           |  |    |
|-----------|--|----|
| 3.5.1.    | Corpus                                       | 21 |
| 3.5.2.    | Animus                                       | 21 |
| 3.6.      | Clasificación                                | 22 |
| 3.7.      | Condicionantes:                              |    |
| 3.7.1.    | La Buena Fe                                  | 23 |
| 3.7.2.    | Que sea pública                              | 23 |
| 3.7.3.    | Que sea pacífica                             | 23 |
| 3.7.4.    | Que sea continua                             | 24 |
| 3.7.5.    | Por tiempo específico                        | 24 |
| 3.8.      | Vicios:                                      |    |
| 3.8.1.    | Mala fe                                      | 24 |
| 3.8.2.    | Discontinua                                  | 24 |
| 3.8.3.    | Violenta                                     | 25 |
| 3.8.4.    | Clandestina                                  | 25 |
| 3.9.      | Prohibiciones                                | 25 |
| 3.10.     | Registro y dominio                           | 26 |
| <b>4.</b> | <b>LA PROPIEDAD:</b>                         |    |
| 4.1.      | Concepto:                                    |    |
| 4.1.1.    | En sentido doctrinario                       | 27 |
| 4.1.2.    | En la Legislación Guatemalteca               | 28 |
| 4.2.      | Dominio: Noción y diferencia de la propiedad | 28 |
| 4.3.      | Breve evolución histórica:                   |    |
| 4.3.1.    | Epoca Primitiva                              | 29 |
| 4.3.2.    | Epoca Romana                                 | 29 |
| 4.3.3.    | Edad Media                                   | 30 |
| 4.3.4.    | Edad Moderna                                 | 30 |
| 4.3.5.    | La propiedad en la época actual              | 30 |
| 4.4.      | Definición de Propietario                    | 31 |
| 4.5.      | Derechos y deberes del propietario           | 31 |
| 4.6.      | Clasificación:                               |    |
| 4.6.1.    | Perfecta e imperfecta                        | 32 |
| 4.6.2.    | De Dominio directo y Dominio útil            | 32 |
| 4.6.3.    | De Dominio Público y Privado                 | 32 |
| 4.6.4.    | Colectiva y Privada                          | 32 |
| 4.6.5.    | Comunal                                      | 33 |
| 4.6.6.    | Rústica y Urbana                             | 33 |

|        |                                 |    |
|--------|---------------------------------|----|
| 4.6.7. | Vertical y Horizontal           | 33 |
| 4.7.   | Función social de la propiedad  | 35 |
| 4.8.   | Extensión de la propiedad       | 37 |
| 4.9.   | Características de la propiedad | 37 |
| 4.10.  | Modos del adquirir la propiedad | 37 |
| 5.     | Resumen del capítulo            | 38 |

## CAPITULO II

### LA JURISDICCION VOLUNTARIA NOTARIAL

|    |  |    |
|----|--|----|
| 1. | Introducción   | 39 |
| 2. | Concepto de jurisdicción voluntaria                              | 39 |
| 3. | Concepto de jurisdicción voluntaria notarial                     | 39 |
| 4. | Antecedentes en Guatemala de la jurisdicción voluntaria notarial | 40 |
| 5. | Fines propuestos   | 41 |
| 6. | Beneficios que se obtendrán                                      | 42 |
| 7. | Principios en que se fundó el procedimiento propuesto            | 42 |
| 8. | Actuaciones notariales   | 44 |
| 9. | Resumen del Capítulo   | 45 |

## CAPITULO III

### LAS FINCAS Y LOS EXCESOS

|        |                                  |    |
|--------|----------------------------------|----|
| 1.     | Introducción                     | 47 |
| 2.     | <b>LAS FINCAS</b>                |    |
| 2.1.   | Datos estadísticos               | 48 |
| 2.2.   | Concepto de Finca                | 49 |
| 2.3.   | Clasificación:                   |    |
| 2.3.1. | Finca Rústica                    | 49 |
| 2.3.2. | Finca Urbana                     | 50 |
| 2.3.3. | Finca Colindante                 | 50 |
| 2.4.   | <b>ELEMENTOS:</b>                |    |
| 2.4.1. | Elemento interno                 | 50 |
| 2.4.2. | Elemento externo                 | 50 |
| 2.5.   | Vocablos de Importancia          | 50 |
| 2.6.   | Derecho Urbanístico Guatemalteco | 52 |

|        |  |    |
|--------|--|----|
| 3.     | <b>LOS EXCESOS</b>   |    |
| 3.1.   | Definiciones de Excesos:   |    |
| 3.1.1. | Legal  | 54 |
| 3.1.2. | Doctrinaria  | 54 |
| 3.2.   | Naturaleza de los Excesos  | 55 |
| 3.3.   | Sujetos Legales de Propiedad:  |    |
| 3.3.1. | La Nación  | 55 |
| 3.3.2. | El Municipio   | 56 |
| 3.4.   | Clases de Excesos:   |    |
| 3.4.1. | Rústicos   | 56 |
| 3.4.2. | Urbanos  | 56 |
| 3.5.   | Formas de Adquirir los Excesos:  |    |
| 3.5.1. | Gratuita   | 56 |
| 3.5.2. | Onerosa  | 57 |
| 3.6]   | Instituciones ante las cuales se puede iniciar el trámite de asignación de excesos | 57 |
| 3.7.   | Condiciones para la inscripción gratuita de los excesos urbanos                    | 58 |
| 3.8.   | Prescripción   | 59 |
| 4.     | Resumen del Capítulo   | 59 |

**CAPITULO IV**  
**EL PROCEDIMIENTO POR LA VIA ADMINISTRATIVA GUBERNAMENTAL PARA**  
**LEGALIZAR, ADJUDICAR E INSCRIBIR LOS EXCESOS DE TIERRA**  
**EXISTENTES EN FINCAS URBANAS, UBICADAS EN EL ESTADO DE**  
**GUATEMALA**

|    |  |    |
|----|--|----|
| 1. | Introducción   | 61 |
| 2. | Aclaración Importante  | 61 |
| 3. | Base legal para la propiedad de los excesos de tierras urbanas   | 62 |
| 4. | Base legal para la Inscripción de los excesos de tierras urbanas   | 63 |
| 5. | Procedimiento administrativo gubernamental para legalizar, adjudicar e inscribir los excesos de tierras existentes en fincas urbanas, ubicadas en el Estado de Guatemala | 63 |
|    | A) Descripción del Procedimiento   | 63 |
|    | B) Esquema del Procedimiento   | 78 |
|    | C) Cuadro Comparativo de Tiempos   | 79 |
|    | D) Crítica   | 80 |

## CAPITULO V

### EL PROCEDIMIENTO EN JURISDICCION VOLUNTARIA NOTARIAL PROPUESTO. PARA TRAMITAR LA PROPIEDAD DE LOS EXCESOS DE FINCAS URBANAS EXISTENTES EN EL ESTADO DE GUATEMALA

|     |  |     |
|-----|--|-----|
| 1.  | Introducción   | 81  |
| 2.  | Justificación de la Investigación  | 82  |
| 3.  | Planteamiento del Problema   | 83  |
| 4.  | Marco Jurídico para considerar la legalización y adjudicación de los<br>excesos de tierras existentes en fincas urbanas, por jurisdicción vo-<br>luntaria notarial | 84  |
| 5.  | Hipótesis planteada  | 85  |
| 6.  | Objetivos de la Investigación  | 85  |
| 7.  | Supuestos de la Investigación  | 85  |
| 8.  | Práctica de la Investigación   | 86  |
| 9.  | Resumen de la Investigación Realizada  | 94  |
| 10. | Exposición de Motivos  | 95  |
| 11. | El Proyecto de Ley   | 97  |
| 12. | Esquema del Procedimiento  | 106 |
| 13. | Cuadro de Diligencias y Tiempos Establecidos   | 107 |
| 14. | Cuadro Comparativo del Procedimiento Administrativo Gubernamental<br>y El Procedimiento Propuesto  | 108 |
| 15. | Análisis   | 109 |
| 16. | Conclusiones   | 111 |
| 17. | Recomendaciones  | 112 |
| 18. | Fuentes de Consulta  | 113 |
| 19. | Anexos   | 114 |

## INTRODUCCION

### I. ACLARACION:

Antes de exponer el presente trabajo, es importante aclarar que el aporte presentado no fué confeccionado únicamente por consultas de obras bibliográficas, que se han escrito por diversos autores; y que tienen relación con las distintas instituciones que giran en torno a los excesos de tierras existentes en fincas urbanas. Para la elaboración del trabajo presentado, además de consultas bibliográficas y de leyes relacionadas con el tema, se llevó a cabo una investigación que tuvo como universo las 22 gobernaciones departamentales y las 330 municipalidades, que funcionan en nuestro país, en igual número de municipios.

Respecto a las gobernaciones departamentales por ser el universo reducido se encuestaron todas; para las municipalidades se determinó una muestra de un 25% del universo, constituyendo un total de 83 municipalidades. El número de boletas que las gobernaciones departamentales contestaron fué de 22, es decir el 100%; y de las 83 boletas remitidas a las municipalidades se obtuvieron 70 contestadas, que representan el 21% del universo municipal; por lo tanto puede indicarse que las muestras son sumamente representativas de los universos determinados.

Los datos recopilados en la encuesta realizada, sirvieron de base para la preparación del proyecto de ley que se presenta, regulándose en el mismo el procedimiento para la legalización, adjudicación e inscripción de los excesos de tierras existentes en fincas urbanas, ubicadas en el Estado de Guatemala, por jurisdicción voluntaria notarial.

### II. ANTECEDENTES E IMPORTANCIA:

El territorio del Estado de Guatemala tiene una extensión de 108,889 kilómetros cuadrados, sin incluir Belice. Son propietarios del área territorial indicada: El Estado, los municipios que lo integran y los particulares, ya sean, éstos últimos, personas naturales o jurídicas. Los particulares deberían tener inscritas, a su nombre, sus correspondientes propiedades territoriales en el Registro de la Propiedad, con sus respectivas áreas, que tendrían que coincidir entre el área inscrita y el área que física y realmente tienen tales propiedades. Sin embargo, existen infinidad de casos en los que el área registrada de un

terreno es menor que el área física real que contiene dicho terreno, surgiendo en consecuencia los llamados excesos de tierras, que se dividen en rústicos o urbanos.

El artículo 459, numeral 7o. del Código Civil, expone que los excesos de tierras ya sean rústicos o urbanos pertenecen a la nación de conformidad con la ley; así mismo los artículos 170 y 171 de la Ley de Transformación Agraria, contienen que los excesos de tierras urbanas pertenecen al Estado o al municipio de su ubicación, considerándose para ello los parámetros establecidos en los citados artículos.

Tanto los excesos rústicos como los urbanos, pueden adjudicarse a los particulares, cumpliendo con lo estipulado en el procedimiento administrativo gubernamental vigente regulado en el cuerpo legal antes citado. Analizando el conjunto de normas, contenidas en el cuerpo legal referido, que regulan el procedimiento administrativo gubernamental vigente, se indica que el mismo es causa básica de la no legalización, adjudicación e inscripción de la propiedad de los excesos de tierras, existentes en fincas urbanas ubicadas en el Estado de Guatemala, pues es un procedimiento que presenta las siguientes dificultades:

- a) Es altamente engorroso, por la diversidad de diligencias que lo integran;
- b) Contiene deficiencias técnico-jurídicas por disponer normas ambiguas y no asignar tiempos a considerables diligencias;
- c) Demasiado extenso, por el tiempo que en la práctica absorbe un expediente; y
- d) Significativamente oneroso, para los particulares, por la diversidad de profesionales que intervienen en el expediente.

En el Estado de Guatemala es necesario legalizar, adjudicar y registrar la propiedad de la tierra que constituye exceso urbano; sin embargo el procedimiento referido constituye un valladar para tal propósito, por lo que es conveniente considerar las deficiencias que presenta dicho procedimiento. Lo anterior sirvió de base para el presente trabajo y estimar importante el planteamiento de un proyecto de ley, que regule un procedimiento alternativo ágil, no engorroso y menos oneroso, que permita por jurisdicción voluntaria notarial y mediante compra venta legalizar, adjudicar a los particulares y

registrar los excesos de tierras existentes en fincas urbanas, ubicadas en el Estado de Guatemala. Por lo tanto es recomendable que la Universidad de San Carlos de Guatemala, haciendo uso de su facultad de iniciativa de ley que le otorga el artículo 174 de la Constitución Política de la República, presente el proyecto de ley elaborado al Honorable Congreso de la República.

Con el procedimiento propuesto, los propietarios de tierras urbanas que contengan excesos, se interesarán en la legalización, adjudicación e inscripción de dichos excesos, lográndose con ello normalizar la propiedad de la tierra en nuestro país.

### III. OBJETIVOS:

Los objetivos que se pretenden alcanzar, con el trabajo presentado son:

- a) Legalizar, adjudicar y registrar, mediante compra venta los excesos de tierras existentes en fincas urbanas, ubicadas en el país;
- b) Normalizar en cuanto a su extensión por un trámite rápido, sencillo y seguro, la situación de las fincas urbanas que contienen excesos de tierras, en aras de la seguridad jurídica para los propietarios;
- c) Descongestionar el trabajo de la administración pública, ya que actualmente el trámite de legalización y adjudicación de excesos de tierras existentes en fincas urbanas, se lleva únicamente por la vía administrativa gubernamental, participando en el mismo diversas instituciones públicas; y
- d) Establecer, mediante iniciativa de ley, un procedimiento rápido, activo, menos oneroso y engorroso para el interesado, que permita mediante la vía notarial, y por compra venta la legalización y adjudicación de excesos de tierras existentes en fincas urbanas ubicadas en el país.

### IV. CONTENIDO Y ESTRUCTURA:

En el presente trabajo, se parte de lo general para llegar a lo particular, siendo su contenido y estructura el siguiente:

En el Capítulo I, se tratan generalidades de los bienes, derechos reales, posesión y propiedad, siendo el propósito obtener una familiarización con dichas instituciones, que en buena parte se relacionan con los excesos de tierras, pues los mismos constituyen bienes inmuebles.

Respecto al Capítulo II, se indica que en él se escribió sobre la jurisdicción voluntaria notarial, porque el procedimiento propuesto es diligenciado por

Notario a requerimiento de parte, tocándose algunos aspectos como: El concepto, sus antecedentes en Guatemala, sus fines, los beneficios que se obtienen por su aplicación, los principios sobre los cuales descansa el procedimiento propuesto, así como las actuaciones notariales a las que deberá circunscribirse dicho procedimiento.

Sobre el Capítulo III, se expresa que en él se adentra al tema central del trabajo, pues se refiere a las fincas y los excesos; proporcionándose ciertos datos estadísticos relacionados con el recurso tierra, el concepto de finca, las clasificaciones que de ella se realizan, los elementos constitutivos de una finca, algunos vocablos de importancia, el derecho urbanístico guatemalteco vigente, la definición legal y doctrinaria de exceso, su naturaleza, los sujetos de propiedad, las clases de excesos que se tienen, las formas de adquisición de los mismos, instituciones ante las cuales se tramita la legalización y adjudicación, condiciones para la inscripción gratuita de los excesos de tierras urbanas pertenecientes a la Nación, así como lo referente a la prescripción.

El Capítulo IV, contiene la base legal de la propiedad de los excesos urbanos, su inscripción, la descripción del procedimiento administrativo gubernamental vigente para la legalización y adjudicación de los excesos de tierras urbanas; detallándose todas sus diligencias, el tiempo estipulado en la Ley de Transformación Agraria para algunas de ellas, el tiempo que se consume en la práctica en cada diligencia, las críticas consideradas convenientes, el esquema del procedimiento y la comparación de tiempos.

Respecto al Capítulo V, se indica que se refiere a la justificación de la investigación realizada, el planteamiento del problema de los excesos de tierras, el marco jurídico para considerar la legalización y adjudicación de los excesos de tierras existentes en fincas urbanas, por el trámite de la jurisdicción voluntaria notarial, la hipótesis planteada, los objetivos de la investigación, así como los supuestos de la misma, la práctica de la investigación y su resumen, la exposición de motivos del proyecto de ley presentado, el contenido del mismo, la esquematización respectiva, los tiempos establecidos para cada una de la diligencias, la comparación, en diligencias y tiempos, entre el procedimiento vigente y el procedimiento propuesto y se finaliza con un análisis de los dos procedimientos referidos.

**CAPITULO I**

**LOS BIENES, DERECHOS REALES, POSESION Y PROPIEDAD**

1. LOS BIENES:

En el presente subtema de tesis, se hará referencia a los bienes, considerándolos específicamente desde el punto de vista jurídico: es decir, apreciándolos más restringidamente que en la acepción general de cuantas cosas existan y que sean susceptibles de hipotética apropiación.

Expuesto lo anterior, diremos que no pueden estimarse como bienes, los que causan más daño que provecho: ésta exclusión era sostenida por los romanos.

También existe otra restricción, al no considerarse como bienes, las cosas que no están en el comercio. Nuestro Código Civil sostiene esta restricción en su Artículo 443, al expresar: "Pueden ser objeto de apropiación todas las cosas que no estén excluidas del comercio por su naturaleza o por disposición de la ley"<sup>(1)</sup>.

También son excluidos, ciertos bienes, apreciándolos desde el punto de vista económico, es decir los que se adeudan o deben responder contractualmente o extracontractualmente por prestaciones o indemnizaciones de cualquier clase que sean.

Aceptando las restricciones aludidas se expondrán algunos tópicos relacionados con los bienes, considerándolos bajo una perspectiva de carácter jurídico, como se expuso al inicio, y ajustándolos a un campo de tratamiento que nos permita partir de una base teórica para llegar a particularizar el subtema central de la presente tesis, que se relaciona con la elaboración de un proyecto de ley, que permita tramitar por jurisdicción voluntaria notarial, la legalización, adjudicación e inscripción de los excesos de tierras existentes en fincas urbanas, ubicadas en el Estado de Guatemala.

1.1. DEFINICIONES DOCTRINARIAS DE BIENES:

Previamente a exponer diversas definiciones de bienes, debe comprenderse qué se entiende por cosa; ya que no puede concebirse qué es un bien, sino se sabe qué es cosa.

Lo relativo a cosa se puede apreciar desde tres puntos de vista:

a) FILOSOFICO:

Cosa es todo ente que puede concebir la mente humana;

---

(1) Decreto Ley No. 106. Código Civil.

b) FISICO:

Cosa es todo aquello que tiene una naturaleza y que puede apreciarse en tres estados: sólido, líquido y gaseoso; y

c) JURIDICO:

Cosa es todo bien que puede ser objeto de apropiación.

El maestro DIEGO ESPIN CANOVAS, expresa que: "Cosa jurídicamente, es uno de los objetos del Derecho, el objeto impersonal, o sea aquella parte del mundo exterior sometida al poder jurídico del sujeto" (2).

Mientras que para FERRARA "Una cosa para que sea considerada como bien debe tener:

- a) Individualidad o autonomía,
- b) Un valor económico; y
- c) Que pueda ser sometida al señorío del hombre" (3).

Habiéndose explicado que es cosa, indicamos que por su parte GUILLERMO CABANELLAS y LUIS ALCALA-ZAMORA, consideran las siguientes definiciones de bienes:

"EN SENTIDO AMPLIO:

Bienes, son las cosas de que los hombres se sirven y con las cuales se ayudan. Son todos los cuerpos en la mayor amplitud material, útiles, apropiables y adecuados para satisfacer necesidades humanas.

EN SENTIDO CONCRETO:

Bienes son los que componen la hacienda, el caudal, la riqueza o el patrimonio de las personas.

JURIDICAMENTE:

Debe considerarse como bienes, todas las cosas, corporales o no, que pueden constituir objeto de una relación jurídica de un derecho, de una obligación, o de uno y otro a la vez"(4).

---

(2) y(3) Espin Canovas, Diego. Manual de Derecho Civil Español. Vol. I. Editorial Revista de Derecho Privado. Madrid España. 1975. Pag. 387.

(4) Cabanellas, Guillermo; Alcalá-Zamora, Luis. Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual. Vol. I. Editorial Heliasta S.R.L. Buenos Aires, Argentina. 1979. Pag. 477.

1.2. DEFINICION DE BIENES EN LA LEGISLACION GUATEMALTECA:

Nuestro Código Civil, en su artículo 442, preceptúa que: "Son bienes las cosas que son o pueden ser objeto de apropiación" (5)

Conforme la doctrina y nuestra legislación diremos que los excesos de tierras en fincas, ya sean rústicos o urbanos, constituyen cosas corporales, que pueden concebirse por la mente humana en estado sólido, que son objeto de apropiación, que puede constituir objeto de una relación jurídica, de un derecho, de una obligación, o de uno u otro a la vez.

1.3. CLASIFICACION DE LOS BIENES:

La clasificación de los bienes es innumerable, según sean concebidos por los tratadistas, y éstos pueden clasificarse atendiéndose diversos puntos de vista. En el presente trabajo se expondrán las siguientes, doctrinarias y legales, en términos generales y de conformidad con varios textos consultados.

1.3.1. DOCTRINARIA:

A) POR SU TANGIBILIDAD:

1. Corporales; Ej. terreno.
2. Incorporales; Ej. aire.

B) POR SU DETERMINACION:

1. Específicos; Ej. vehículo.
2. Genéricos; Ej. rebaño de ovejas.

C) POR LA POSIBILIDAD DE USO REPETIDO:

1. Consumibles; Ej. bebidas.
2. No consumibles; Ej. una casa.

D) POR LA POSIBILIDAD DE SUSTITUCION:

1. Fungibles; Ej. un ladrillo.
2. No fungibles; Ej. Manuscrito de El Quijote.

E) POR SU POSIBILIDAD DE FRACCIONARLOS:

1. Divisibles; Ej. una cantidad de dinero.
2. Indivisibles; Ej. un reloj.

F) POR SU DESPLAZAMIENTO:

1. Muebles, Ej. un escritorio.

---

(5) Ley Cit. Pag. No. 5.

2. Inmuebles; Ej. un terreno.
- G) POR SU CONSTITUCION:
1. Simples; Ej. un libro.
  2. Compuestos; Ej. un carro.
  3. Universales; Ej. una biblioteca.
- H) POR SU JERARQUIA:
1. Principales; Ej. un traje.
  2. Accesorios; Ej. el botón de un traje.
- I) POR EL POSIBLE DERECHO SOBRE ELLOS:
1. No susceptibles de derecho; Ej. la libertad
  2. De tráfico limitado; Ej. carretera propiedad privada.
  3. De tráfico ilimitado; Ej. ruta interamericana.
- J) POR SU APROPIACION:
1. Apropiables; Ej. un terreno.
  2. No apropiables; Ej. el aire.

1.3.2. CLASIFICACION POR GRUPOS PRINCIPALES:

GUILLERMO CABANELLAS y LUIS ALCALA-ZAMORA, <sup>(6)</sup> los clasifican por grupos de la siguiente manera:

- A) POR RAZON DE LA PERSONA A QUIEN PERTENECEN:
1. De dominio público; Ej. un río.
  2. De propiedad privada; Ej. un traje.
- B) POR SU NATURALEZA:
1. Inmuebles; Ej. un terreno.
  2. Muebles; Ej. un collar.
  3. Corporales; Ej. un automóvil.
  4. Incorporales, Ej. el derecho a cobrar seguro.
  5. Fungibles; Ej. un ladrillo.
  6. No fungibles; Ej. el Manuscrito de El Quijote.
  7. Consumibles; Ej. una manzana.
  8. No consumibles; Ej. una finca rústica.

---

(6) Op. Cit. Pag. 6 Ref. Vol. I. Pag. 477.

- C) POR SU IMPORTANCIA:
  - 1. Principales; Ej. una explotación agrícola.
  - 2. Accesorios; Ej. los aperos de labranza.
- D) POR SU EXISTENCIA:
  - 1. Presentes; Ej. un predio que se tiene actualmente.
  - 2. Futuros; Ej. la cosecha venidera.
- E) POR SU DIVISIBILIDAD:
  - 1. Divisibles; Ej. un terreno.
  - 2. Indivisibles; Ej. un caballo.
- F) POR LA POSIBILIDAD DE ENAJENARLOS:
  - 1. Enajenables; Ej. todos los no prohibidos.
  - 2. Inalienables o de comercio ilícito; Ej. el opio.

1.3.3. CLASIFICACION DE LOS BIENES EN LA LEGISLACION GUATEMALTECA:

Nuestro Código Civil,<sup>(7)</sup> clasifica los bienes de la siguiente manera:

- 1. INMUEBLES; Ej. los descritos en los artículos 445 y 446, que más adelante se transcribirán;
- 2. MUEBLES; Ej. los especificados en el artículo 451 que posteriormente se transcribirá.

BIENES INMUEBLES:

El artículo 445 preceptúa: "Son bienes inmuebles:

- 1o. El suelo, el subsuelo, el espacio aéreo, las minas mientras no sean extraídas y las aguas que se encuentren en la superficie o dentro de la tierra;
- 2o. Los árboles y plantas mientras estén unidos a la tierra, y los frutos no cosechados;
- 3o. Las construcciones adheridas al suelo de manera fija y permanente;
- 4o. Las cañerías conductoras de agua, gas, o electricidad, incorporadas al inmueble;
- 5o. Los ferrocarriles y sus vías; las líneas telegráficas y telefónicas, y las estaciones radiotelegráficas fijas;

---

(7) Ley Cit. Pag. 5

- 6o. Los muelles, y los diques y construcciones que, aún cuando sean flotantes, estén destinados por su objeto y condiciones a permanecer en un punto fijo de un río, lago, o costa; y,
- 7o. Los viveros de animales, palomares, colmenares, estanques de peces o criaderos análogos, cuando el propietario los haya colocado o los conserve con el propósito de mantenerlos unidos de modo permanente a la finca".  
Por su parte el artículo 446, expresa: "Se consideran inmuebles para los efectos legales, los derechos reales sobre inmuebles y las acciones que los aseguran".

#### BIENES MUEBLES:

El artículo 451, del Código Civil al referirse a los que son bienes muebles, indica:

- 1o. Los bienes que pueden trasladarse de un lugar a otro, sin menoscabo de ellos mismos ni del inmueble donde estén colocados;
- 2o. Las construcciones en terreno ajeno, hechas para un fin temporal;
- 3o. Las fuerzas naturales susceptibles de apropiación;
- 4o. Las acciones o cuotas y obligaciones de las sociedades accionadas, aún cuando estén constituídas para adquirir inmuebles, o para la edificación u otro comercio sobre esta clase de bienes;
- 5o. Los derechos de crédito referentes a muebles, dinero o servicios personales;
- 6o. Los derechos de autor o inventor comprendidos en la propiedad literaria, artística e industrial".

El artículo 452, del cuerpo legal antes citado, al referirse a muebles o bienes muebles de una casa indica que: "No comprende los libros, dinero, joyas, documentos, papeles de crédito, medallas, armas, instrumentos de artes y oficios, ropas, granos y animales".

Así mismo el artículo 453, de la ley en referencia, considera como bienes muebles: "Los materiales provenientes de la destrucción de un edificio siempre que no sean utilizados en reparaciones del mismo y los reunidos para la construcción de uno nuevo, mientras no estén empleados en la construcción".

Mientras el artículo 455, del cuerpo legal indicado, al referirse a los semovientes los considera como bienes muebles, pero si estos están puestos al servicio de la explotación de la finca se reputan como inmuebles.

Otra clasificación que puede observarse de los bienes, en nuestro Código Civil, es la siguiente, según el Artículo 454:

- 1) FUNGIBLES: Los bienes muebles son fungibles si pueden ser substituídos por otros de la misma especie, calidad y cantidad; y
- 2) NO FUNGIBLES: Son los bienes que no pueden ser reemplazados por otros de las mismas cualidades.

En relación a las personas a que pertenecen, nuestro Código Civil clasifica a los bienes de la siguiente manera:

1) DE DOMINIO PUBLICO:

- a) De uso común; y
- b) De uso no común,

2) DE PROPIEDAD PRIVADA:

El Código Civil al desarrollar lo que se conceptúa como bienes de dominio del poder público, estipula en el artículo 457, lo siguiente:

"Los bienes del dominio del poder público pertenecen al Estado o a los Municipios y se dividen en bienes de uso público común y de uso especial".

BIENES NACIONALES DE USO PUBLICO COMUN:

El artículo 458, al respecto indica: "Son bienes nacionales de uso público común:

- 1o. Las calles, parques, plazas, caminos y puentes que no sean de propiedad privada;
- 2o. Los puertos, muelles, embarcaderos, pontones y demás obras de aprovechamiento general, construídos o adquiridos por el Estado o las Municipalidades;
- 3o. Las aguas de la zona marítima territorial en la extensión y términos que fije la ley respectiva, los lagos y ríos navegables y flotables y sus riberas, los ríos, vertientes y arroyos que sirven de límite al territorio nacional; las caídas y nacimientos de agua de aprovechamiento industrial, en la forma que establece la ley de la materia; y las aguas no aprovechadas por particulares; y
- 4o. La zona marítimo-terrestre de la República, la plataforma continental, el espacio aéreo y la estratósfera en la extensión y forma que determina la ley".

**BIENES NACIONALES DE USO NO COMUN:**

El Artículo 459, indica: "Son bienes nacionales de uso no común:

- 1o. Los que están destinados al servicio del Estado, de las Municipalidades y de las entidades estatales descentralizadas, y los demás que constituyen su patrimonio;
- 2o. Los de uso público, cuando dejen de serlo de hecho o por virtud de una ley;
- 3o. Los ingresos fiscales y municipales;
- 4o. El subsuelo, los yacimientos de hidrocarburos y los minerales antes de ser extraídos, así como cualquier otra sustancia orgánica o inorgánica del subsuelo;
- 5o. Los terrenos baldíos y las tierras que no sean de propiedad privada;
- 6o. Los que habiendo sido de propiedad particular queden vacantes, y los que adquieran el Estado o las Municipalidades por cualquier título legal;
- 7o. Los excesos de propiedades rústicas o urbanas de conformidad con la ley;
- 8o. Los monumentos y las reliquias arqueológicas".

**BIENES DE PROPIEDAD PRIVADA:**

El artículo 460, expone: "Son bienes de propiedad privada los de las personas individuales o jurídicas que tienen título legal".

Como podrá apreciarse nuestro Código Civil, clasifica a los bienes en: Inmuebles, muebles, fungibles, no fungibles, de dominio público (que a su vez los clasifica en: de uso común y de uso no común) y de propiedad privada.

Es importante indicar que los excesos de tierras existentes en fincas, ya sean rústicos o urbanos, están considerados dentro de los bienes de dominio público de uso no común.

**2. LOS DERECHOS REALES:**

Cuando se expuso, en el subtema anterior, en algunas definiciones de bienes, se manifestó que eran todas las cosas, corporales o no, que pueden constituir objeto de una relación jurídica, de un derecho, de una obligación, o de uno y otro a la vez. También se expresó que jurídicamente, cosa es todo bien que puede ser objeto de apropiación.

Hemos expuesto algunos tópicos relacionados con las cosas y los bienes y se ha indicado, como lo regula nuestro Código Civil, que son o pueden ser objeto de apropiación. Así mismo se aclara que en virtud de que cuando una cosa se encuentra sometida al poder de una persona en vista de una relación inmediata (señorío) y directa sobre el cual recae, dicho poder, se está frente a un derecho real. La propiedad es entonces, el derecho real más perfecto que existe, pero antes de tocar lo relativo a dicho derecho, consideramos importante oscultar algunas generalidades relacionadas con los derechos reales.

2.1. DEFINICION:

Se puede exponer que derecho real, es aquel en el que se da a una persona un poder jurídico directo e inmediato sobre una cosa y que es susceptible de ser ejecutado no solo contra una sola persona determinada sino contra todos los hombres.

2.2. NATURALEZA JURIDICA:

Para explicar la naturaleza jurídica de los derechos reales, es necesario analizar tres teorías al respecto, a saber:

2.2.1. TEORIA CLASICA:

Los clásicos conciben al derecho real como un señorío inmediato sobre una cosa que puede hacerse valer erga omnes. Consideran los clásicos que el titular del derecho real ostenta un poder inmediato sobre la cosa. Los sostenedores de esta teoría indican que existe una relación jurídica directa e inmediata entre el sujeto y objeto la cual puede ser invocada contra terceros; hay por lo tanto una relación directa entre persona y cosa.

Según esta teoría dos son las características más esenciales del derecho real:

- a) La inmediatividad del poder sobre la cosa; esto es la relación directa, sin intermediario entre persona y cosa; y
- b) Su eficacia erga omnes (oponible contra todos los hombres), por la cual el titular puede perseguir la cosa dondequiera que esté y contra cualquiera que la posea.

Los críticos de esta teoría indican que la misma es insostenible porque no puede existir relación jurídica entre sujeto y objeto ya que las relaciones de este tipo suelen existir entre los hombres.

### 2.2.2. TEORIA PERSONALISTA:

Los personalistas afirman de que solo caben relaciones jurídicas entre personas y no entre personas y cosas: con dicha afirmación queda destruido el concepto clásico del derecho real, el señorío directo sobre la cosa. y en su lugar se crea un vínculo personal entre el titular del derecho real y los demás hombres consistente en una obligación por parte de éstos de abstenerse de perturbar el derecho real.

Sujeto activo es el titular del derecho y está plenamente determinado y sujeto pasivo son todas las personas quienes deberán respetar el derecho del titular; este sujeto pasivo es indeterminado.

Puede observarse que a diferencia de la teoría clásica, los personalistas consideran una relación entre sujetos y un señorío o propiedad sobre la cosa.

### 2.2.3. TEORIA ECLECTICA:

Las dos teorías anteriores presentan posiciones extremas, incurren en exageraciones y defectos para ciertos autores.

A la teoría clásica se le critica por su insuficiencia al desconocer que todo derecho se da entre los hombres; a la teoría personalista se le imputa el error de confundir el deber jurídico general con la obligación patrimonial, al reducir el derecho real a una obligación pasiva universal.

Se considera que la teoría ecléctica es la más exacta, pues mantiene una posición armónica; esta teoría no desconoce el aspecto personal de toda relación jurídica, ni cabe en ella identificar el deber general de abstención de todas las personas con la obligación patrimonial.

Puede indicarse que aquella afirmación de que las relaciones jurídicas no pueden darse más que entre hombres es cierta, pues el derecho existe para regular la convivencia humana; pero ello no quiere decir que su objeto haya de ser precisamente los actos de las personas; pues la relación de propiedad se da entre el propietario y las demás personas, porque si no existieren las personas. ya no cabría hablar de un derecho de propiedad privada; sin embargo el objeto de dicho derecho no es otro que la cosa, con la cual tiene el propietario un poder directo e inmediato, por el cual los demás están obligados a respetar su derecho.

Los eclécticos manifiestan que el derecho real tiene dos aspectos fundamentales:

- a) El elemento interno: que está caracterizado por el poder que la persona ejerce sobre la cosa, lo cual le permite obtener la mayoría de ventajas que le da la cosa; y
- b) El elemento externo: que está representado por la relación que existe entre el titular del derecho y los demás miembros de la comunidad o sea la erga omnes.

2.3. DIFERENCIAS ENTRE DERECHO REAL Y PERSONAL:

Según varios tratadistas, el derecho real se diferencia del personal de la siguiente manera:

2.3.1. POR RAZONES DE LAS PERSONAS:

En el derecho real hay sujeto activo determinado (el titular del derecho) y sujeto pasivo indeterminado; en el derecho personal los sujetos activo y pasivo están plenamente determinados por virtud de una relación jurídica (acreedor y deudor):

2.3.2. EN RELACION AL OBJETO:

El derecho real recae sobre una cosa corporal específica y determinada. El derecho personal es la prestación (contrato) no la cosa material sobre la que se ejercita el derecho. El derecho personal o de crédito es una prestación, es una actividad humana a la cual se obliga alguien por una vinculación jurídica que consiste en dar, hacer o no hacer alguna cosa.

2.3.3. POR EL PODER QUE SE ATRIBUYE A LOS TITULARES:

El derecho real implica un poder sobre la cosa para obtener de ésta toda la utilidad o ventaja que la cosa pueda rendir. En el derecho personal existe una facultad de una persona frente a otra para que haga o no haga algo.

2.3.4. DESDE EL PUNTO DE VISTA DE SU EFICACIA:

El derecho real es absoluto porque se opone contra todos los hombres. El derecho personal es relativo porque solo se puede oponer contra un obligado u obligados.

2.3.5. POR LOS MODOS DE ORIGINARSE:

El derecho real se origina, de la existencia de un título, de la inscripción en el Registro de la Propiedad y por la tradición que es la entrega de la cosa. El derecho personal para que sea perfecto deberá originarse por medio de contrato.

Cabe indicar que en el derecho real a veces no se tiene un título de propiedad y que se puede dar ésta por: posesión, ocupación, accesión o usucapión, teniéndose en este caso un derecho abstracto.

2.3.6. ATENDIENDO A SU DURACION:

El derecho real es perpetuo; mientras que el derecho personal es transitorio.

2.4. CLASIFICACION DE LOS DERECHOS REALES:

Respecto a la división de los derechos reales, se expone que existen diversas clasificaciones: tradicionalmente se ha venido distinguiendo por una parte el derecho de propiedad y por la otra los llamados derechos reales sobre cosa ajena. Se expresa al respecto que el derecho de propiedad es el derecho real por excelencia, que como se manifestó con anterioridad, es el derecho que otorga un señorío completo sobre la cosa; es autónomo, no está subordinado a ningún otro derecho, en cambio los derechos sobre cosa ajena, tiene un contenido limitado; solamente otorgan alguna de las facultades que contiene la propiedad; presuponen el derecho de propiedad, por lo cual están subordinados a dicho derecho. En doctrina a los derechos sobre cosa ajena se les denomina derechos reales limitados.

Según DIEGO ESPIN CANOVAS <sup>(8)</sup>, la doctrina italiana clasifica los derechos reales en tres categorías:

- 1) Derechos de goce y disposición (derecho de propiedad);
- 2) Derechos de mero goce (Ej. usufructo y servidumbre);y
- 3) Derecho de garantía (Ej. prenda, hipoteca).

Otro grupo de derechos reales que ha generalizado la doctrina alemana, de acuerdo con el autor expuesto, son los llamados "derechos reales de adquisición"; éstos dan al titular el derecho de convertirse en propietario (Ej. el tanteo y el retracto).

La doctrina moderna, por otra parte, sostiene que constituyen los "derechos sobre bienes inmateriales" la propiedad intelectual e industrial y que son de naturaleza análoga a los derechos reales resultando con ello otra categoría especial de derechos con ello otra categoría especial de derechos reales.

---

(8) Op. Cit. Pag. 6 Ref. Vol. II Pag. 8

De conformidad con las doctrinas enumeradas se puede realizar la clasificación siguiente de los derechos reales:

- a) Derecho real de goce y disposición: la propiedad;
- b) Derechos reales de goce: usufructo, uso, habitación, servidumbre, censos, superficie, derecho de elevación de edificación;
- c) Derechos reales de garantía: prenda, hipoteca, anticresis; y
- d) Derechos reales de adquisición: retracto, tanteo, opción.

Es de indicarse que en esta clasificación dentro de los derechos reales se tienen los derechos de naturaleza controvertida de posesión y de propiedad intelectual e industrial.

Por su parte FEDERICO PUIG PEÑA,<sup>(9)</sup> expone que es ya famosa la precisa clasificación de SANCHEZ ROMAN, que tomando como punto de referencia el dominio, los dividía en:

- a) Similares al dominio: posesión, derecho hereditario, arrendamiento;
- b) Limitativos de dominio: las servidumbres, los censos y la hipoteca.

Otra clasificación de importancia es la siguiente:

- a) **DERECHOS DE PROTECCION PROVISORIA:** la posesión;
- b) **DERECHOS REALES:**
  - b.1) **REAL PLENO DE DOMINIO:**
    - b.1.1) Un solo sujeto: propiedad
    - b.1.2) Varios sujetos: copropiedad
  - b.2) **DE PROTECCION DEFINITIVA**
    - b.2.1) **De goce:**
      - b.2.1.1) Derecho real temporal mueble e inmueble: usufructo, uso, habitación;
      - b.2.1.2) Derechos reales inmobiliarios: servidumbres.
    - b.2.2) **De garantía mobiliaria o inmobiliaria:** prenda, hipoteca, anticresis.
    - b.2.3) **De adquisición:** retracto, tantes.

---

<sup>(9)</sup> Puig Peña, Federico. Compendio de Derecho Civil Español. Vol II. Editorial: Ediciones Pirámide, S. A., España. 1976. Pag. 32

2.5. LOS DERECHOS REALES RECONOCIDOS POR LA LEGISLACION GUATEMALTECA:

Nuestro Código Civil reconoce el derecho real pleno de dominio que es la propiedad individual y colectiva, éstos derechos son reales por excelencia, pues el sujeto o sujetos activos ejercen su señorío sobre la cosa o cosas que están bajo su apropiación, tienen el derecho de gozar y disponer de los bienes sujetándose a los límites y observaciones de obligaciones que establece la ley. La propiedad y copropiedad están reguladas en el Título II, del Código Civil. Se reconoce en el cuerpo legal antes citado, los derechos de protección definitiva de goce, de carácter temporal de usufructo, uso y habitación, en el Título III; así como el derecho de servidumbres regulado en el Título IV. También se reconocen los derechos reales de garantía de hipoteca, prenda común, agraria, ganadera e industrial, en el Título V. Además se regula el derecho de tanteo, en el artículo 498.

Se tienen otros tópicos que podrían tratarse respecto a los derechos reales, sin embargo nos quedamos hasta lo expuesto, pues se han considerado únicamente aspectos generales que nos permitirán relacionarnos con la institución que se refiere a los excesos de tierras existentes en fincas urbanas.

3. LA POSESION:

Se ha manifestado que la parte esencial del presente trabajo lo constituye el proyecto de ley que se propondrá para tramitar por jurisdicción voluntaria notarial, la legalización, adjudicación e inscripción de los excesos de tierras existentes en fincas urbanas, ubicadas en el Estado de Guatemala; sin embargo para la asignación de los excesos referidos, una de las condiciones esenciales, en el procedimiento administrativo gubernamental vigente, es que se haya dado la posesión por cierto tiempo, en forma pública, pacífica y de buena fe; por lo anterior se estima necesario, tratar algunos aspectos relacionados con la institución de la posesión; aclarando que en el procedimiento por jurisdicción voluntaria notarial propuesto, la referida institución no tiene el mismo tratamiento que en el procedimiento vigente.

Es de indicarse que respecto a la institución referida existe abundante y rica doctrina, sin embargo, solo se tratarán los aspectos más relevantes de la posesión, que servirán para una mejor ilustración de nuestro trabajo. La posesión es un fenómeno general que se observa ya desde los tiempos más

remotos y se generaliza fundamentalmente en aquellos países en donde se tienen serios problemas de legitimación de la propiedad y de un registro deficiente de la misma. La posesión es una legalización de un estado de hecho, que en ciertas ocasiones se recibe muy bien por la técnica, e incluso por la jurisprudencia, pero en otras, la doctrina se resiste y cuando se dan conflictos entre legislación y doctrina se ocasiona una construcción defectuosa de la figura con la realidad.

En el Estado de Guatemala, se ha podido observar ese fenómeno, pues si se considera el concepto doctrinario con la legislación, se puede apreciar que ese estado de hecho legitimado, ocasiona un verdadero calvario en el trámite de la propiedad por posesión.

### 3.1. CONCEPTO:

El concepto de posesión gira alrededor de varios puntos de vista; según sea el enfoque que le da cada tratadista:

#### 3.1.1 EN SENTIDO DOCTRINARIO:

Se puede proporcionar entre otros los siguientes conceptos:

Manifiesta DIEGO ESPIN CANOVAS<sup>(10)</sup> que: "La idea más general y primaria de la posesión es la de un poder de hecho sobre una cosa independientemente del concepto en que ésta se tenga como propia o como ajena, con derecho o sin él".

En este sentido es pertinente aclarar que, debe separarse la posesión de la propiedad como dos hipótesis, pues la propiedad es la potestad que se ejercita sobre una cosa, en virtud del derecho que nos corresponde sobre ella; mientras que la posesión es el poder de mero hecho ejercido sobre la cosa, que encuentra la protección del ordenamiento jurídico con independencia de su legitimidad.

FEDERICO PUIG PEÑA<sup>(11)</sup> al respecto expone que: "La posesión en su acepción estricta y propia, es una situación jurídicamente tutelada, por cuya virtud una persona tiene una cosa o ejercita un derecho, de

---

(10) Op. Cit. Pag. 6 Ref. Vol. II. Pag. 16.

(11) Op. Cit. Pag. 17 Ref. Vol. II. Pag. 349.

tal forma que, actúa sobre los mismos como si fuera su titular verdadero".

Los tratadistas GUILLERMO CABANELLAS y LUIS ALCALAZAMORA<sup>(12)</sup> nos indican que: "La posesión estrictamente, es el poder de hecho y de derecho sobre una cosa material, constituido por un elemento intencional o animus (la creencia y el propósito de tener la cosa como propia) y un elemento físico o corpus (la tenencia o disposición efectiva de un bien material)"

### 3.1.2 EN LA LEGISLACION GUATEMALTECA:

El Código Civil en su artículo 612, proporciona el concepto siguiente: "Es poseedor el que ejerce sobre un bien todas o algunas de las facultades inherentes al dominio".

De lo anteriormente expuesto se puede observar que la posesión en Guatemala es, jurídicamente, la tutela sobre un bien en el ejercicio total o parcial de las facultades que otorga el dominio.

### 3.2 DEFINICION:

Luego de haber expuesto ciertos conceptos de posesión, diremos que la posesión existe cuando se ejerce sobre un bien todas o algunas de las facultades inherentes al dominio; siempre que dicho ejercicio se realice en forma pública, pacífica, continua, de buena fe y por el tiempo especificado en la ley.

### 3.3 NATURALEZA JURIDICA:

Respecto a la naturaleza jurídica de la posesión se tienen diversos criterios por varios autores. Algunos consideran que al existir un interés tutelado jurídicamente, existe un derecho; otros sostienen que la posesión es un simple hecho. La más reciente doctrina manifiesta que cabe distinguir: que si nos atenemos a la relación de contacto material con la cosa exclusivamente, no cabe duda de que la posesión es un hecho, pero que si nos fijamos en las consecuencias jurídicas que ello produce, no cabe duda también que es un derecho.

La naturaleza jurídica de la posesión se ha enfocado desde dos puntos de vista:

---

(12) Op. Cit. Pag. 6 Ref. Vol. V. Pag. 322.

La teoría clásica o subjetiva, indica que en cierto momento la ley debe inclinarse a favor del usurpador, por cuanto, éste, esté poseyendo la cosa de buena fe, tendrá su legítima posesión.

La teoría moderna u objetiva, protege al propietario a sabiendas de que en algunos casos puede, por lo menos en forma temporal, proteger al poseedor. Obsérvese que en ambas doctrinas, se debe de tomar en cuenta, la protección provisoria de la posesión ya que da tanto al poseedor como al titular de la cosa, mecanismos legales para proteger su derecho, ésto se hace efectivo mediante los interdictos.

#### 3.4 AMBITO U OBJETO:

Como consecuencia de la divergencia en la noción de posesión se han tenido problemas de su ámbito, pues desde su origen en Roma se produjo una progresión de la posesión de las cosas a la posesión de algunos derechos y por influjo del derecho germánico y, sobre todo, del canónico se llegó a desorbitar dicho ámbito haciendo entrar en el mismo toda clase de derechos.

En la doctrina y clasificaciones modernas el ámbito de la posesión ha vuelto hacia el primitivo cause romano, restringiéndolo al derecho de propiedad y algunos otros derechos reales. Nuestro Código Civil sostiene esta clasificación en su artículo 616, al expresar: "Sólo pueden ser objeto de posesión los bienes corporales y los derechos que sean susceptibles de apropiación. La posesión de los derechos se rige por las mismas disposiciones que regulan la de las cosas corporales".

#### 3.5 ELEMENTOS:

Si analizamos la definición de posesión proporcionada por GUILLERMO CABANELLAS y LUIS ALCALA-ZAMORA, se puede inferir que la posesión contiene dos elementos a saber:

##### 3.5.1 CORPUS:

El corpus es el elemento material de la posesión, es el poder sobre la cosa, es la relación directa entre el poseedor y el bien poseído.

##### 3.5.2 ANIMUS:

El animus es el elemento intencional de la posesión, es la voluntad de conservar la cosa, de actuar como propietario.

### 3.6 CLASIFICACION:

Se tienen diversas clasificaciones de la posesión, cada ordenamiento jurídico contiene su propia clasificación. Por ejemplo DIEGO ESPIN CANOVAS<sup>(13)</sup>, indica que la legislación registra la siguiente clasificación:

- Posesión natural y posesión civil;
- Posesión a título de dueño y a título distinto;
- Posesión personal y posesión por otro;
- Posesión de buena y mala fe; y
- Posesión mediata e inmediata.

Nuestro Código Civil regula varias clases de posesión, en su articulado, de las cuales se proporciona su definición auxiliándonos para tales efectos del Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual de GUILLERMO CABANELLAS y LUIS ALCALA-ZAMORA:

1. POSESION TEMPORAL: (Art. 613)  
Es la que se adquiere en virtud de un derecho por el tiempo que se determina por el que confirió tal derecho.
2. POSESION CORPORAL: (Art. 616)  
Es la que consiste en la mera tenencia material de una cosa.
3. POSESION DE DERECHO: (Art. 616)  
Es una posesión jurídica ajena a un derecho de propiedad transmitido legítimamente por otro.
4. POSESION DE BUENA FE: (Art. 622)  
Es aquella de la cual es titular un poseedor de buena fe.
5. POSESION DE MALA FE: (Art. 628)  
Es la que se da por ilegitimidad de título o desconocimiento de ajeno derecho, la viciada que caracteriza al poseedor de mala fe.
6. POSESION VIOLENTA: (Art. 631)  
Es la lograda por fuerza. La obtenida pacíficamente pero tornada hostil por reclamación del propietario o justo poseedor.
7. POSESION PUBLICA: (Art. 632)  
La que se manifiesta por actos que permiten a todos conocer que se posee.

---

(13) Op. Cit. Pag. 6 Ref. Vol. II. Pag. 29

8. POSESION CLANDESTINA: (Art. 632)  
La que se adquiere o conserva oculta o furtivamente, sobre todo con respecto a los que pudieran tener interés en conocerla.
9. POSESION DE LA HERENCIA: (Art. 641)  
La que permite que el heredero entre en posesión de la herencia desde el día de la muerte del autor.
10. POSESION CONTINUA: (Art. 620)  
La mantenida sin interrupción desde su origen hasta el momento actual o el de una perturbación de hecho.
11. POSESION PACIFICA: (Art. 620)  
La no tomada por la fuerza ni ejercida por la violencia.
12. POSESION ACTUAL: (Art. 619)  
La que va acompañada del goce real y efectivo de un fondo con percepción de frutos.
13. POSESION DISCONTINUA: (Art. 630)  
La que abandona o desampara la cosa por cierto tiempo.

### 3.7 CONDICIONANTES:

Las condicionantes de la posesión, pueden ser variables atendiendo lo estipulado en los diversos ordenamientos jurídicos.

Analizando la legislación guatemalteca puede observarse que la institución de la posesión, presenta en el Código Civil, las siguientes condicionantes:

#### 3.7.1 LA BUENA FE:

El artículo 622, expresa: "La buena fé del poseedor consiste en la creencia de que la persona de quien recibió la cosa era dueña de ella y podrá transmitir su dominio". El artículo 623 indica: "La buena fe dura mientras las circunstancias permiten al poseedor presumir que posee legítimamente, o hasta que es citado en juicio".

#### 3.7.2 QUE SEA PUBLICA:

El artículo 632, en su parte conducente expresa: "Posesión pública es la que se disfruta de manera que pueda ser conocida de todos".

#### 3.7.3 QUE SEA PACIFICA:

La posesión debe ser pacífica; ésta condicionante se encuentra en el artículo 620.

3.7.4 QUE SEA CONTINUA:

Otra condicionante de la posesión es la de que ésta debe ser de manera continua, tal y como lo especifica el artículo 620.

3.7.5 POR TIEMPO ESPECIFICO:

Cuando se trata de bienes inmuebles, tal es el caso de los excesos de tierras urbanos, el tiempo especificado tanto en el artículo 633 del Código Civil, como en el artículo 166, literal "b", del Decreto del Congreso de la República Número 1551<sup>(14)</sup>, es un mínimo de diez años.

Finalmente se ha de indicar que de conformidad con el Código Civil para que la posesión produzca el dominio se requieren las siguientes condicionantes, según el artículo 620:

- a) Que se funde en justo título;
- b) Adquirida de buena fe;
- c) Que sea de manera continua;
- d) Que sea pública;
- e) Que sea pacífica; y
- f) Que sea por el tiempo señalado en la ley".

3.8 VICIOS:

De conformidad con lo estipulado en el Código Civil, referente a la posesión ésta institución nos presenta los siguientes vicios:

3.8.1 MALA FE:

El artículo 628, indica: "Es poseedor de mala fe el que entra a la posesión sin título alguno para poseer; y también el que conoce los vicios de su título que le impiden poseer con derecho".

3.8.2 DISCONTINUA:

El artículo 630, preceptúa: "Existe discontinuidad en la posesión, cuando la cosa poseída se abandona o desampara por más de un año o

---

(14) Decreto del Congreso de la República No. 1551. Ley de Transformación Agraria.

antes cuando expresa o tácitamente se manifiesta la intención de no conservarla".

3.8.3 VIOLENTA:

El artículo 631, indica: "Es posesión violenta la que se adquiere por la fuerza o por medio de coacción moral o material contra el poseedor, contra la persona que lo representa o contra quien tiene la cosa a nombre de áquel".

3.8.4 CLANDESTINA:

El artículo 632, en su parte conducente expresa: "Posesión... y clandestina, la que se ejerce ocultándola a los que tienen derecho para oponerse a ella".

3.9 PROHIBICIONES:

De conformidad con el artículo número 633 del Código Civil, si se trata de bienes inmuebles, cuando la posesión está fundada en justo título, es adquirida de buena fe, de manera continua, pública, pacífica y ha sido por diez años; el poseedor tiene derecho de solicitar su titulación supletoria a fin de ser inscrita en el Registro de la Propiedad. Sin embargo se ha de indicar que no obstante constituir los excesos de tierras existentes en fincas rústicas o urbanas, bienes inmuebles, queda prohibida su titulación supletoria, de conformidad con el artículo 3o., literal "d", de la Ley de Titulación Supletoria.<sup>(15)</sup>

El artículo número 165, del Decreto del Congreso de la República Número 1551, que contiene la "Ley de Transformación Agraria", manifiesta que los excesos de fincas rústicas de propiedad particular pertenecen a la Nación y se prohíbe titularlos supletoriamente o adquirirlos en forma distinta a la señalada en esta ley.

Con lo anterior queda claro que, los excesos de tierras existentes en fincas rústicas o urbanas, no obstante cumplirse con las condicionantes de ley para la posesión, queda prohibida su legalización mediante el trámite de la titulación

---

(15) Decreto del Congreso de la República No. 49-79. Ley de Titulación Supletoria.

supletoria; por lo tanto el procedimiento de su legalización, adjudicación e inscripción está sujeto a lo estipulado en el Decreto del Congreso de la República Número 1551 que contiene la "Ley de Transformación Agraria".

3.10 REGISTRO Y DOMINIO:

El artículo 637 del Código Civil, nos indica que consumado el término de diez años desde la fecha de la inscripción del título en el Registro de la Propiedad, se convierte en inscripción de dominio y puede oponerse a cualquier otra inscripción de propiedad relativa al mismo bien.

Es de indicarse que actualmente cuando se trata de excesos de fincas rústicas, que se han obtenido legalmente por particulares, la Sección de Tierras expide en duplicado la certificación correspondiente al acuerdo gubernativo que aprueba el expediente y si se trata de excesos de fincas urbanas, las certificaciones las extiende la Gobernación respectiva, de conformidad con lo estipulado en los artículos 174 y 175 del Decreto del Congreso de la República Número 1551 que contiene la "Ley de Transformación Agraria". Estas certificaciones, se constituyen en título inscribible en el Registro de la Propiedad y de conformidad con el artículo número 637 del Código Civil, consumado el término de diez años desde la fecha de la inscripción del título en el Registro de la Propiedad, se convierte en inscripción de dominio.

Con todo lo expuesto en el presente subtema, se puede concluir que mediante el procedimiento administrativo gubernamental regulado en la Ley de Transformación Agraria, los propietarios particulares de fincas rústicas o urbanas, que contienen excesos de tierras, pueden legalizar la posesión de los referidos excesos; obtener su adjudicación e inscribirlos en el Registro de la Propiedad; y al transcurrir el término de diez años, contados a partir de la fecha de inscripción del título, adquirir el dominio de los citados excesos de tierras.

4. LA PROPIEDAD:

Otro de los subtemas, que se considera necesario abordar, es el de la propiedad; pues se ha expuesto que los excesos constituyen bienes de dominio público de uso no común, también hemos indicado que los excesos están clasificados como bienes inmuebles, que de acuerdo con nuestra legislación se convierten para los poseedores, de ellos, en derechos de protección provisoria y que por el transcurso del tiempo contado a partir de su inscripción en el

Registro de la Propiedad se constituyen en un derecho real de dominio. Si este derecho real pleno de dominio se ejerce por un sólo sujeto es tipificado como propiedad individual y si es ejercitado por varios sujetos se está frente a la institución de la copropiedad. En esta separata se abordará lo relativo a generalidades de la propiedad, haciendo la salvedad de que hay abundante doctrina referida a dicha institución, pero que por razones de interés en el presente trabajo se tratarán únicamente algunos aspectos que nos servirán como una mejor ilustración de la parte medular de ésta tesis referida al trámite de la legalización, adjudicación e inscripción de los excesos de tierras existentes en fincas urbanas, por jurisdicción voluntaria notarial, ubicadas en el Estado de Guatemala.

#### 4.1 CONCEPTO:

El concepto de propiedad puede observarse desde los siguientes puntos de vista:

##### 4.1.1 EN SENTIDO DOCTRINARIO:

Se exponen los siguientes conceptos: GUILLERMO CABANELLAS y LUIS ALCALA-ZAMORA<sup>(16)</sup>, expresa que: "En general, propiedad es cuanto nos pertenece, sea su índole material o no, y jurídica o de otra especie. Por antonomasia constituye la facultad de gozar y disponer ampliamente de una cosa. Más perceptiblemente, el objeto de ese dominio o derecho. En concreto, cualquier predio o finca".

FEDERICO PUIG PEÑA<sup>(17)</sup>, indica que: "Para FILOMUSSI, la propiedad es el señorío general e independiente de la persona sobre la cosa, para los fines reconocidos por el Derecho, dentro de los límites por él establecidos.

Expresa el mismo autor que SCIALOJA, manifiesta que la propiedad es una relación de derecho privado, en virtud de la cual una cosa, como pertenencia de una persona, está completamente sujeta a la voluntad de ésta, en todo lo que no resulte prohibido por el Derecho Público o por la concurrencia de un derecho ajeno. Expresa además

---

(16) Cabanellas, Guillermo Alcalá Zamora, Luis. Tratado de Política Laboral y Social Vol. III Editorial Heliasta S.R. L. Buenos Aires, Argentina. 1976. Pag. 15.

(17) Op. Cit. Pag. 17 Ref. Vol. II. Pag. 46

que DUSSI, sintetiza y concreta más todavía, diciendo que la propiedad es el señorío unitario, independiente y, cuando menos, universal sobre una cosa corporal".

4.1.2 EN LA LEGISLACION GUATEMALTECA:

Nuestro Código Civil en su artículo 464 expresa: "La propiedad es el derecho de gozar y disponer de los bienes dentro de los límites y con la observancia de las obligaciones que establecen las leyes".

4.2 DOMINIO: NOCION Y DIFERENCIA DE LA PROPIEDAD:

Respecto al dominio y propiedad se tienen divergentes puntos de vista por varios autores, respecto a su noción y diferenciación. Algunos consideran que el dominio, como hecho, consiste en el uso y disposición de lo propio y que, como derecho, consiste en la plenitud de facultades legalmente reconocidas sobre una cosa.

Manifiesta GUILLERMO CABANELLAS y LUIS ALCALA-ZAMORA<sup>(18)</sup>, que para SANCHEZ ROMAN, el dominio configura un derecho constituido en cosa corporal, que otorga a una persona el poder exclusivo de su libre disposición y aprovechamiento, sin más limitaciones que las establecidas por las leyes o por la voluntad del transmitente.

Se ha de indicar que otros autores consideran los términos propiedad y dominio como sinónimos y que en algunas leyes se alteran los términos de sus titulares, considerándolos como propietarios y dueños y realizan diferencias entre propiedad y dominio, fundándose en la etimología latina de que dominio significa señorío de algo inmueble, en cuanto es objeto de propiedad.

Contrariamente a lo expuesto, ciertos autores sostienen que a la voz propiedad debe dársele un sentido genérico, que incluya todas las relaciones jurídicas de esa naturaleza, lo mismo la totalidad de ellas que cada una en particular; mientras que el dominio tiene un sentido específico, que denota el conjunto de esas relaciones cuando está indiviso.

Nuestra legislación, como se ha indicado en el subtema de la posesión, regula de manera general la institución de la propiedad y reconoce la institución del dominio de bienes inmuebles por posesión en el artículo 637, por el transcurso del tiempo se fija en diez años contados a partir de la fecha de su inscripción

---

(18) Op. Cit. Pag. 27 Ref. Vol. III. Pag. 16

del tiempo se fija en diez años contados a partir de la fecha de su inscripción en el Registro de la Propiedad, dándole suma importancia; al extremo que dicho dominio puede oponerse a cualquiera otra inscripción de propiedad relativa al mismo bien.

Se comparte en este trabajo el criterio de que, la propiedad es el género, mientras que el dominio constituye una especie de propiedad.

#### 4.3 BREVE EVOLUCION HISTORICA:

La propiedad es una de las instituciones más antiguas y la que posiblemente más obstáculos ha tenido, su evolución se remota desde la etapa primitiva en la cual el hombre no consideró esta institución hasta que desplegó un determinado poder sobre las cosas.

Se dividirá para exponer su evolución histórica en cuatro épocas a saber:

##### 4.3.1 EPOCA PRIMITIVA:

En la época primitiva apenas se concibe la propiedad; los pueblos primitivos son nómadas y ello hará incompatible un estado jurídico de la propiedad, fundamentalmente la propiedad referida a bienes inmuebles. En esta época sólo es posible una propiedad difusa del organismo político familiar reinante. La propiedad mobiliaria se individualiza, el hombre es propietario de sus armas, la mujer de sus adornos que forman parte de su personalidad. Conforme la humanidad se va asentando poco a poco en territorios conocidos, al abandonar el sistema de caza y pastoreo por el cultivo de las tierras, se deja ver una situación de propiedad inmobiliaria individual; sin embargo predomina el dominio colectivo del grupo familiar.

##### 4.3.2 EPOCA ROMANA:

En el primer momento de la historia de Roma, sólo se conoció una pequeña propiedad privada, reducida al área del derecho familiar, concentrada a un huerto familiar y circunscrita a cosas muebles. La tierra seguía la estructura colectiva de la época más antigua, podía ser utilizada por todos. El área de propiedad privada se fue extendiendo, la tierra se concentró en manos de particulares y el Estado.

La propiedad sólo era asequible a los ciudadanos romanos.

En el suelo provincial, sólo se tenía derecho de posesión y disfrute.

Poco a poco se fue suavizando las condiciones expuestas y al lado de la propiedad genuina del ciudadano se fue admitiendo una propiedad de segundo orden.

#### 4.3.3 EDAD MEDIA:

En la edad media se produce una honda transformación del concepto y características de la propiedad. Las costumbres de los germánicos y las necesidades surgidas de la invasión del Imperio Romano, originó la transformación de la propiedad; los sistemas sociales de patronato, la concesión para su cultivo de la enorme cantidad de tierra de que se apoderaron los patronos, hizo nacer un nuevo orden de cosas, una nueva concepción de la vida, una nueva consideración de la propiedad. La protección, la subordinación y jergarquía se acentúa conforme pasa el tiempo, surge el feudalismo. Durante la edad media se registra un proceso de descentralización de la propiedad, al lado del dominio directo (el señor feudal) aparece el dominio útil (el del vasallo). La monarquía resolvió el problema de la desmembración del poder, centralizó la autoridad en manos de los Reyes, le dio un golpe de muerte a la autonomía feudal. Existía aún la jerarquía de propietarios que se había producido al amparo del feudalismo, pero con ello terminó la revolución francesa.

#### 4.3.4 EDAD MODERNA:

Habiéndose eliminado las partículas de soberanía de que la propiedad gozó en el feudalismo, se incorporaron a la nación las propiedades mayestáticas. Se destruyeron los gravámenes que la propiedad tenía, se declaró la libertad de crédito, de convenio, de interés, etc.

#### 4.3.5 LA PROPIEDAD EN LA EPOCA ACTUAL:

En el momento actual puede decirse que la propiedad pretende la superación de la concepción social, que contempla la propiedad no sólo como institución jurídica, sino también como institución económica, destacando en ella la idea de función. En el derecho moderno la propiedad está basada sobre el concepto del derecho subjetivo, que se manifiesta en poderes, pero también en limitaciones y, sobre todo, los

deberes son la expresión de su aspecto social; a la propiedad no sólo corresponden derechos, sino también deberes u obligaciones.

4.4. DEFINICION DE PROPIETARIO:

Puede indicarse que propietario es el titular del derecho de propiedad; el que puede gozar y disponer de una cosa del modo más amplio que los demás consientan o que la ley reconozca.

GUILLERMO CABANELLAS y LUIS ALCALA-ZAMORA<sup>(19)</sup>, indica que: "propietario es el dueño de bienes inmuebles, sean rústicos o urbanos; el casero o dueño de una casa alquilada".

4.5. DERECHOS Y DEBERES DEL PROPIETARIO:

Algunos autores han realizado el esfuerzo por agrupar y clasificar los derechos y facultades de los propietarios.

GUILLERMO CABANELLAS y LUIS ALCALA-ZAMORA<sup>(20)</sup>, expresa que SANCHEZ ROMAN los estructura en la forma siguiente:

4.5.1 De libre disposición, comprendiendo las de enajenar, gravar, limitar, transformar y destruir;

4.5.2 De libre aprovechamiento, incluyéndose los de usar, disfrutar y abusar;

4.5.3 De accesión, distinguiendo la accesión continua, referida a bienes inmuebles (aluvión, avulsión o fuerza de río, mutación de cauce y formación de isla, que constituyen casos de accesión natural; y edificación, plantación y siembra, que son supuestos de accesión artificial); y

4.5.4 Comunes o comprendidos en la libre disposición, aprovechamiento y accesión, que incluye la posesión excluyente y la reivindicación.

4.6. CLASIFICACION:

Existen diversas clasificaciones de la propiedad, sin embargo se estima importante la que presenta GUILLERMO CABANELLAS y LUIS ALCALA-ZAMORA, a saber:

(19) Op. Cit. Pag. 27 Ref. Vol. III. Pag. 23

(20) Op. Cit. Pag. 27 Ref. Vol. III. Pag. 23

4.6.1 PERFECTA E IMPERFECTA:

Propiedad PERFECTA es aquella cuando el vínculo que existe entre el propietario y la cosa no está dividido; es la que se da cuando ningún derecho extraño viene a limitar el ejercicio del derecho de la propiedad.

La propiedad es IMPERFECTA cuando el vínculo entre el propietario y la cosa está dividido, cuando el ejercicio del derecho de propiedad está limitado por un derecho que pertenece a otro propietario.

4.6.2 DE DOMINIO DIRECTO Y DOMINIO UTIL:

El DOMINIO DIRECTO es el que se reserva el propietario que cede el DOMINIO UTIL de una cosa por censo, feudo o derecho real análogo. El dueño del dominio directo conserva el derecho a percibir ciertos frutos o pensiones en metálico, puede enajenar su dominio y, en determinadas circunstancias, lo consolida al recabar el útil.

4.6.3 DE DOMINIO PUBLICO Y PRIVADO:

Es propiedad de carácter PUBLICO la que corresponde privativamente al Estado sobre bienes, de uso no común, que se encuentran destinados a un servicio público o al fomento de la riqueza nacional; así como aquellos bienes que pertenecen a todos, bajo la salvaguarda del Estado; Ej.: caminos, ríos, mar litoral, etc.

El dominio PRIVADO corresponden a un particular, sea persona individual o abstracta y aunque pertenezca pro indiviso o colectivamente a varios.

4.6.4 PROPIEDAD COLECTIVA Y PROPIEDAD PRIVADA:

La propiedad COLECTIVA es la de todos y la de nadie, pues las cosas se estiman de pertenencia y uso general, con tendencia a la administración o regulación estatal.

Propiedad PRIVADA es aquella que individualmente corresponde a una persona o indivisamente a varias, con

exclusión de los demás, y de aprovechamiento y disposición privativas.

4.6.5 PROPIEDAD COMUNAL:

La propiedad comunal es la atribuida o perteneciente en común a todos los habitantes o vecinos de un lugar, pueblo o municipio.

4.6.6 PROPIEDAD RUSTICA Y PROPIEDAD URBANA:

La propiedad RUSTICA es el conjunto de fincas o heredades cultivables o efectivamente dedicadas a la agricultura y, por extensión, a la ganadería o a la explotación forestal.

Propiedad URBANA es la comprensiva de las edificaciones, singularmente en los centros poblados. Esta clase de propiedad determina, como especialidades, decretos o reglamentos sobre los alquileres, leyes de propiedad horizontal y numerosas disposiciones sobre edificaciones tanto por motivos de seguridad y salubridad como los de ornato.

Cuando se discierne respecto a los excesos de fincas urbanas se ahondará respecto a la diversidad de la legislación existente en el Estado de Guatemala respecto a la propiedad urbana.

4.6.7 PROPIEDAD VERTICAL Y HORIZONTAL:

La propiedad VERTICAL integra la denominación técnica para referirse a las ampliaciones y restricciones del derecho de propiedad por encima y por debajo de la superficie del terreno o de lo edificado.

Respecto a la propiedad VERTICAL debe tenerse presente lo estipulado en el Código Civil<sup>(21)</sup> en su artículo 473, que dice respecto al subsuelo y sobresuelo: "La propiedad del predio se extiende al subsuelo y al sobresuelo, hasta donde sea útil al propietario salvo disposiciones de leyes especiales".

La propiedad HORIZONTAL surge como uno de los intentos más sólidos para conjugar el pavoroso problema de la vivienda

---

(21) Ley Cit. Pag. 5 Art. 473

en los centros urbanos, dada la carestía de las construcciones modernas, lo de colosales rascacielos, y la elevada cuantía de los alquileres.

La propiedad HORIZONTAL aparece como denominación difundida para designar el derecho, común en parte y privativo en otra, resultante de corresponder una misma casa a distintos propietarios, dueños exclusivos cada uno de ellos de un piso, departamento u otra vivienda independiente, pero integrada en un solo edificio.

El Código Civil<sup>(22)</sup> regula la propiedad horizontal del artículo 528 al 559.

El artículo 528 expresa: "Los distintos pisos, departamentos y habitaciones de un mismo edificio de más de una planta, susceptibles de aprovechamiento independiente, pueden pertenecer a diferentes propietarios, en forma separada o en condominio, siempre que tengan salida a la vía pública o a determinado espacio común que conduzca a dicha vía".

Por ser de sumo interés el origen de la propiedad horizontal en nuestro país, se traslada lo estipulado en el artículo 529 del Código Civil<sup>(23)</sup> : "El régimen de propiedad horizontalmente dividida puede originarse:

- a) Cuando el propietario o los propietarios comunes de un edificio desean someterlo a este régimen para efectuar cualquier negocio jurídico con todos o partes de sus diferentes pisos, una vez que se hayan inscrito en el Registro de la Propiedad como fincas independientes;
- b) Cuando uno o varias personas construyan un edificio con el mismo propósito; y
- c) Cuando en disposición de última voluntad se instruya a los herederos o a algunos de ellos como legatarios de un mismo edificio susceptible de propiedad horizontal.

---

(22) Ley Cit. Pag. 5 Art. 528

(23) Ley Cit. Pag. 5 Art. 529

#### 4.7 FUNCION SOCIAL DE LA PROPIEDAD:

Desde hace mucho tiempo se viene hablando con frecuencia de la función social de la propiedad; dicho tema fue de ardua discusión en la Asamblea Nacional Constituyente, que decretó, sancionó y promulgó la Constitución Política de la República de Guatemala<sup>(24)</sup>, cuando se trató el contenido del Artículo 39, en el Pleno, referido a la propiedad privada. El contenido original del artículo aludido consideraba a la propiedad en función social, pero finalmente dicho objetivo no fue aprobado por el Pleno de la Asamblea Nacional Constituyente.

Quizá no exista una concreta definición de lo que significa la función social de la propiedad, posiblemente por su elasticidad o talvez por la dificultad de encontrar una fórmula que pueda coexistir con el cambiante contenido que las diversas constituciones que la proclaman pueden atribuirle.

Aventurando cabe expresar que cuando de función social de la propiedad se habla, se le asigna a la misma un contenido obligatorio que iguala cuando menos las potestades jurídicas que al titular de aquella se le reconocen o se le toleran.

Se puede manifestar de manera precisa que la función social de la propiedad consiste en la asignación potencial de servicios para la colectividad a cargo del dueño de la misma.

De acuerdo con la naturaleza del dominio, así se concretará esa función social, que siempre persigue una productividad o una utilización mayor de los bienes para que redunde en beneficio general. El Estado de hoy, y se puede decir que el de casi todos los tiempos, por necesidades fiscales o con el pretexto, de ellas, materializa la función social de la propiedad, mediante los impuestos y demás especies contributivas.

---

(24) Constitución Política de la República de Guatemala. Editorial: Talleres del Centro Impresor Piedra Santa, Guatemala. 1990. Pag. 19. Art. 39.

Según la tesis de LEON DUGUIT, se debe considerar a la propiedad, en función social porque la propiedad es innata a la persona: no es un derecho natural que le corresponde al mismo y menos que sea anterior al Estado y a la sociedad.

El hombre es un ser social y por ello tiene derecho a disfrutar de la propiedad y para este efecto se observan dos aspectos a saber:

a) ACCIONES:

Todos los hombres están obligados a realizar actos que tiendan al perfeccionamiento de la solidaridad social, obligándose a hacer.

b) OMISIONES:

Las omisiones son una serie de disposiciones de carácter negativo, consistentes en abstenerse de realizar actos que lesionen la solidaridad social, obligándose a no hacer.

La teoría de LEON DUGUIT, parte de las transformaciones e indica que si el hombre tiene la obligación de realizar actos de solidaridad al poseer una riqueza debe aumentar esta responsabilidad, de tal suerte que, entre más riqueza tenga más responsabilidad tendrá en la medida que la riqueza influya en la economía nacional.

El Estado puede hacer una serie de limitaciones, restricciones y reglamentaciones, a efecto de que el hombre no utilice sus bienes sólo en su propio beneficio, sino que también en beneficio de la propia colectividad.

Puede indicarse que la propiedad, actualmente, ya no es absoluta, sino que tiene limitaciones y se regula como un bien común.

La Constitución Política de la República de Guatemala, en su artículo 39, garantiza la propiedad privada como un derecho inherente a la persona humana. Garantiza la libre disposición de los bienes, el ejercicio del derecho de propiedad, facilita el uso y disfrute de los bienes, y procura que la propiedad permita el progreso individual, así como el desarrollo nacional para alcanzar el beneficio todos los guatemaltecos.

Así mismo el Código Civil, establece limitaciones al derecho de propiedad que están contenidas del artículo 473 al 484.

La Constitución Política de la República de Guatemala considera en su artículo 40 la utilidad colectiva, beneficio social o interés público, gravando el derecho de propiedad con el derecho de expropiación que tiene el Estado de Guatemala.

4.8 EXTENSION DE LA PROPIEDAD:

En relación a la extensión que puede tener el derecho de propiedad, se tienen dos teorías:

a) Teoría de la extensión en forma indefinida:

Esta teoría se refiere a la propiedad inmobiliaria; se fundamenta en el derecho romano; indica que la propiedad se extiende al espacio aéreo y al subsuelo.

Se ha indicado que nuestro Código Civil, en su artículo 473 expresa que: "La propiedad del predio se extiende al subsuelo y al sobresuelo, hasta donde sea útil al propietario, salvo disposiciones de leyes especiales.

b) Teoría del derecho de propiedad referida al suelo:

La teoría en referencia indica que el titular ejerce la propiedad únicamente sobre la superficie.

4.9 CARACTERISTICAS DE LA PROPIEDAD:

El derecho de propiedad presenta las siguientes características:

- a) Es un derecho absoluto;
- b) Es un derecho exclusivo para su titular; y
- c) Es un derecho perpetuo.

4.10 MODOS DE ADQUIRIR LA PROPIEDAD:

Se ha de indicar que en toda relación jurídica para que se den los modos de adquirir la propiedad, es necesario el elemento objeto y el elemento sujeto; es decir, el bien o cosa y el hombre.

Los modos de adquirir la propiedad son, dos a saber:

a) **MODO ORIGINARIO:**

El modo originario de obtener la propiedad se manifiesta sin necesidad de una intervención, pretensión o relación jurídica; éste modo originario se debe al derecho innato del hombre de adquirir la propiedad. Es la forma directa del hombre para hacerse de algo que no pertenece a nadie.

b) **MODO DERIVADO:**

En el modo derivado de adquirir la propiedad, interviene una relación jurídica o un derecho posterior a otro sujeto; la propiedad deviene de una relación anterior. Ej. La posesión, la usurpación, la herencia a título universal o individual, la accesión, los contratos, etc.

5. RESUMEN DEL CAPITULO:

Resumiento todo lo expuesto en el Capítulo I y relacionándolo con los excesos, se llega a determinar que los excesos de tierra existentes en fincas urbanas ubicadas en el Estado de Guatemala, son BIENES INMUEBLES nacionales de uso común, constituyéndose en COSAS que pueden ser objeto de apropiación de conformidad con la ley; que nuestro Código Civil reconoce en los excesos referidos (por ser bienes inmuebles) DERECHOS REALES, pues el sujeto o sujetos activos ejercen su señorío sobre ellos; que una de las condicionantes básicas para otorgar los excesos mencionados es LA POSESION; que al inscribirse el título de la posesión en el Registro de la Propiedad y al haber transcurrido diez años, contados a partir de la fecha de su inscripción, la posesión se convierte en inscripción de DOMINIO y puede oponerse a cualquier otra inscripción de PROPIEDAD relativa al mismo bien.

**CAPITULO II**  
**LA JURISDICCION VOLUNTARIA NOTARIAL**

1.. INTRODUCCION:

No es el propósito, en este Capítulo, profundizar en el campo, rico y abundante de la jurisdicción voluntaria; pues como se ha venido exponiendo, el objetivo de los primeros capítulos, de este trabajo, es familiarizarnos con las instituciones generales que nos llevarán a particularidades relacionadas con la legalización, adjudicación e inscripción de los excesos de tierras existentes en fincas urbanas, ubicadas en el Estado de Guatemala. Claro está que no pretendemos entrar al discernimiento de los excesos indicados sin que previamente se agoten, de manera breve y generalizada, todas aquellas instituciones jurídicas que en forma directa o indirecta tendrán que ver con el proyecto de ley propuesto.

Actualmente el único camino para la legalización, adjudicación e inscripción de excesos de tierras urbanas, es el procedimiento administrativo gubernamental regulado en el decreto del Congreso de la República número 1551 que contiene la Ley de Transformación Agraria; sin embargo, nuestro esfuerzo está enfocado a crear un procedimiento alternativo mediante la intervención de Notario y por ello tiene que considerarse escribir breves generalidades de la jurisdicción voluntaria notarial aplicables, a nuestro juicio, a la legalización, adjudicación e inscripción de excesos de tierras existentes en fincas urbanas.

2. CONCEPTO DE JURISDICCION VOLUNTARIA:

En términos generales podemos decir que la jurisdicción voluntaria es la actividad realizada por órganos judiciales y no judiciales, encaminada a tutelar el orden jurídico, mediante la constitución, modificación de estado y relaciones jurídicas con carácter general y frente a todos, sin que exista controversia alguna.

3. CONCEPTO DE JURISDICCION VOLUNTARIA NOTARIAL:

Habiéndose proporcionado el concepto de jurisdicción voluntaria en general, podemos manifestar que, la jurisdicción voluntaria notarial es la actividad realizada por Notario hábil, autorizado por la ley, a requerimiento de parte, encaminada mediante la fe pública a tutelar el orden que jurídicamente se ha establecido; a través de la constitución o modificación de un estado, relaciones jurídicas que tienen carácter general frente a todos y mediante actas, notificaciones, resoluciones y certificaciones notariales.

4. ANTECEDENTES EN GUATEMALA DE LA JURISDICCION VOLUNTARIA NOTARIAL:

En nuestro país los primeros asuntos de jurisdicción voluntaria, que se tramitaron ante Notario, fueron el matrimonio y la declaración de unión de hecho.

Indica NERY ROBERTO MUÑOZ<sup>(25)</sup>, que: "El Decreto del Congreso de la República Número 444, promulgado el 29 de Octubre de 1947, reguló la unión de hecho ante Notario. El Decreto del Congreso de la República número 1145, emitido el 6 de Febrero de 1957, facultó a los notarios para celebrar matrimonios. Ambos decretos fueron derogados".

El Código Civil, contenido en el Decreto Ley Número 106, que entró en vigencia el 1o. de Julio de 1964, continuo regulando con intervención de Notario las uniones de hecho, matrimonios e identificación de personas.

El Código Procesal Civil y Mercantil, contenido en el Decreto Ley Número 107, vigente a partir del 1o. de Julio de 1964, amplió la intervención notarial en asuntos de jurisdicción voluntaria, regulando: El proceso sucesorio intestado y el testamentario, la identificación de tercero, la notoriedad, y las subastas voluntarias".

El eminente jurista guatemalteco MARIO AGUIRRE GODOY, presentó el proyecto de Ley Reguladora de la Tramitación Notarial de Asuntos de Jurisdicción Voluntaria. Este proyecto se convirtió, con modificaciones, en ley mediante la aprobación por el Congreso de la República del Decreto Número 54-77, que entró en vigencia el 10 de Noviembre de 1977 conteniendo los siguientes asuntos de jurisdicción voluntaria de tramitación notarial, desglosados así:

- 1) Ausencia; Artos. 8 al 10;
- 2) Disposición de bienes de menores; Artos. 11 al 13;
- 3) Disposición de bienes de ausentes; Artos. 11 al 13;
- 4) Disposición de bienes de incapaces; Artos. 11 al 13;
- 5) Grávamen de bienes de menores; Artos. 11 al 13;

---

(25) Muñoz, Nery Roberto. Jurisdicción Voluntaria Notarial. Impreso en Guatemala, C.A. 1993. Pag. 5.

- 6) Grávamen de bienes de ausentes; Artos. 11 al 13;
- 7) Grávamen de bienes de incapaces; Artos. 11 al 13;
- 8) Reconocimiento de preñez; Artos. 14 al 17;
- 9) Reconocimiento de parto; Artos. 14 al 17;
- 10) Cambio de nombre; Artos. 18 al 20;
- 11) Omisión de partidas; Art. 21;
- 12) Rectificación de partidas; Art. 21;
- 13) Determinación de edad; Art. 22;
- 14) Patrimonio familiar; Artos. 24 al 27; y
- 15) Adopción; Artos. 28 al 33.

Otro instrumento jurídico que contiene jurisdicción voluntaria notarial es el Decreto Ley Número 125-83, que entró en vigor el 28 de Octubre de 1983<sup>(26)</sup> Este decreto regula por jurisdicción voluntaria notarial, la rectificación de áreas, inscritas en el Registro de la Propiedad, con una extensión mayor a la que real y físicamente tienen.

5. FINES PROPUESTOS:

Siendo el Notario un profesional del derecho encargado de una función pública; estando facultado por la ley para autorizar actos y contratos, así como para hacer constar hechos que presencie y circunstancias que le consten, autorizado para conocer, tramitar, y resolver algunos asuntos no contenciosos e investido de fe pública, claro está que con la función asignada por ley, lo que se persigue con el proyecto de ley propuesto, son dos fines importantes a saber:

- a) Descargar en gran medida las funciones asignadas a las diversas instituciones administrativas que intervienen en el trámite del procedimiento de legalización, adjudicación e inscripción de excesos de tierras existentes en fincas urbanas ubicadas en el Estado de Guatemala; y
- b) Revestir de seguridad jurídica toda la documentación que resulte de su actividad notarial autorizada.

---

(26) Decreto Ley No. 125-83. Ley de Rectificación de Area.

6. BENEFICIOS QUE SE OBTENDRAN:

Realizando la legalización, adjudicación e inscripción de excesos de tierras existentes en fincas urbanas. por el trámite de la jurisdicción voluntaria notarial, se obtendrán los siguientes beneficios:

a) **ECONOMIA:**

El interesado podrá, luego de legalizar la propiedad del exceso de tierra existente en su finca urbana, contar con mayor capacidad de crédito u otro objeto de carácter económico;

b) **RAPIDEZ:**

La intervención de múltiples instituciones gubernamentales y lo tardío de los trámites burocráticos, consumen demasiado tiempo para la legalización, adjudicación e inscripción de la propiedad de los excesos de tierras existentes en fincas urbanas. Con la intervención de Notario el trámite referido se realizará en un tiempo sumamente reducido;

c) **EFICACIA:**

El Notario podrá dar respuesta adecuada a su cliente, como un buen conocedor de las leyes y hará las gestiones que el caso amerite; y

d) **RELEVACION INSTITUCIONAL:**

Se pretende descargar en gran medida, por el procedimiento propuesto, la labor de ciertas instituciones gubernamentales que actualmente tienen intervención en el procedimiento administrativo gubernamental vigente.

7. PRINCIPIOS EN QUE SE FUNDA EL PROCEDIMIENTO PROPUESTO:

Los principios fundamentales sobre los cuales descansará el trámite de legalización, adjudicación e inscripción de la propiedad de los excesos de tierras existentes en fincas urbanas, por jurisdicción voluntaria notarial, son los siguientes:

a) **DE CONSENTIMIENTO UNANIME:**

Se requiere el consentimiento unánime de todos los colindantes, de la Municipalidad respectiva o del Estado;

b) **DE FORMA:**

Para todas las actuaciones, la forma ordenada es la constancia en actas notariales, teniendo en cuenta las formalidades que establece el artículo

61 del Código de Notariado,<sup>(27)</sup> así como lo que para el efecto disponen las leyes tributarias.

Las resoluciones son de redacción discrecional del Notario; pero deberán contener: lugar, fecha, disposición que se dicta, cita de leyes, firma y sello de Notario;

c) **DE COLABORACION OFICIAL:**

Los notarios por medio de oficio podrán requerir de las autoridades la colaboración necesaria, a fin de obtener los datos e informes que sean indispensables para la tramitación de los expedientes. Cuando no le fueren proporcionados los datos e informes después de requeridos tres veces, podrá acudir al Juez de Primera Instancia Civil de su Jurisdicción, para que se apremie al requerido, mediante apercibimiento, imposición de multa, e incluso ordenarse la detención del funcionario o empleado reacio;

d) **DE AUDIENCIA:**

En la tramitación de legalización, adjudicación e inscripción de los excesos de tierras existentes en fincas urbanas, con intervención de Notario, se dará audiencia obligada a la Municipalidad donde se encuentre ubicado el exceso o al Ministerio Público, como representante del Estado dependiendo quién de ambas instituciones sea el propietario del exceso urbano por disposición de la ley;

e) **DE OPCION AL TRAMITE:**

Para la legalización de la propiedad de excesos en fincas urbanas, el interesado podrá optar al trámite administrativo gubernamental establecido en el Decreto del Congreso de la República Número 1551 que contiene la Ley de Transformación Agraria o el trámite de jurisdicción voluntaria notarial propuesto;

f) **DE CONVERTIBILIDAD**

El interesado, para legalizar la propiedad de excesos de tierras existentes en fincas urbanas, en cualquier momento puede convertir la tramitación de legalización y adjudicación de los referidos excesos,

---

(27) Decreto del Congreso de la República No. 314. Código de Notariado.

contenida en el Decreto del Congreso de la República número 1551, al de jurisdicción voluntaria notarial o viceversa:

g) **DE REMISION JUDICIAL OBLIGADA:**

Cuando algunas de las partes, en cualquier momento de la tramitación, por jurisdicción voluntaria notarial, de la legalización y adjudicación de la propiedad de los excesos de tierras existentes en fincas urbanas manifestare oposición, el Notario se abstendrá de seguir conociendo y remitirá lo actuado al Juzgado de Primera Instancia del ramo civil de la jurisdicción en donde se encuentra ubicado el inmueble que contiene el exceso.

h) **DE INSCRIPCION REGISTRAL.**

La certificación notarial de la resolución o fotocopia o fotostática auténtica de esa resolución, se enviará en duplicado al Registro de la Propiedad para que se inscriba el exceso de la respectiva finca urbana a favor del interesado.

i) **DE REMISION AL ARCHIVO GENERAL DE PROTOCOLOS.**

Concluido el expediente de legalizacion, adjudicación e inscripción de la propiedad de los excesos de tierras existentes en fincas urbanas, el Notario deberá enviarlo obligadamente al Archivo General de Protocolos en el tiempo que se especifique en la ley.

8. **ACTUACIONES NOTARIALES.**

Las actuaciones del Notario en el trámite de legalizacion, adjudicación e inscripción de los excesos de tierras existentes en fincas urbanas, por jurisdicción voluntaria notarial, se hará constar, mediante:

a) **ACTA NOTARIAL:**

Según NERY ROBERTO MUÑOZ<sup>(28)</sup> , el acta notarial: "Es el documento público notarial, autorizado por Notario a solicitud de parte interesada, en la que hace constar hechos que presencia y circunstancias que le constan, los cuales no son objeto de contrato".

Las actas notariales están reguladas en el Código de Notariado<sup>(29)</sup> , que entró en vigor el 10. de Enero de 1947, en los artículos siguientes:

---

(28) Muñoz, Nery Roberto. El Instrumento Público y El Documento Notarial. Edit. Ediciones Mayté. Guatemala 1991. Pag. 31.

(29) Ley Cit. Pag. 43

"Art. 60. El Notario, en los actos en que intervenga por disposición de la ley o a requerimiento de parte, levantará actas notariales en las que hará constar los hechos que presencié y circunstancias que le consten.

Art. 61. El Notario, hará constar en el acta notarial; el lugar, fecha, y hora de la diligencia; el nombre de la persona que lo ha requerido; los nombres de las personas que además intervengan en el acto; la relación circunstanciada de la diligencia...

Art. 62. El notario, numerará, sellará y firmará todas las hojas del acta notarial".

b) **NOTIFICACION NOTARIAL:**

Las notificaciones de las actuaciones las realiza el Notario por medio de acta notarial y constituyen prueba auténtica de haber puesto en conocimiento de persona determinada cierta noticia importante al acto efectuado. Se utilizan para comunicar a una persona, una situación que debe ser de su conocimiento, porque le favorece o le afecta.

c) **RESOLUCION NOTARIAL:**

La resolución es la decisión que ha tomado el Notario respecto al hecho presenciado y las circunstancias que le constan; en la resolución el Notario establece los considerandos necesarios y con base en ellos en el por tanto resuelve lo pertinente. No obstante ser de redacción discrecional del Notario, es obligatorio que contengan: lugar, fecha, disposición que se dicta, cita de leyes, firma y sello del Notario.

d) **CERTIFICACION NOTARIAL:**

Es certificación notarial aquel documento justificativo de la verdad de algún escrito, acto o hecho notarial, pudiéndose decir también que es el acto por el cual el Notario da fe de algo que le consta.

9. **RESUMEN DEL CAPITULO:**

Resumiendo todo lo indicado en el presente Capítulo, hemos de manifestar que, con la iniciativa de ley propuesta se crea un procedimiento alterno, por jurisdicción voluntaria notarial para tramitar la legalización, adjudicación e inscripción de la propiedad de los excesos de tierras existentes en fincas urbanas mediante el cual en el Estado de Guatemala se está descargando en gran medida las funciones asignadas por el Decreto del Congreso de la República Número 1551, que contiene la Ley de Transformación Agraria, a

diversas instituciones gubernamentales. El acto se reviste de seguridad jurídica, por la actuación del Notario, y el procedimiento propuesto repercutirá en aspectos económicos para el interesado, teniendo rapidez en la tramitación, eficacia, y relevación institucional. El procedimiento se basa en el principio de consentimiento unánime de los que intervienen y en los otros principios explicados con anterioridad, deberá apegarse al contenido de la ley, así como a las exigencias formales del Código de Notariado. Se corre audiencia a las partes interesadas, dejándose a libre albedrío, la escogencia del procedimiento por la vía administrativa gubernamental establecido en el Decreto del Congreso de la República Número 1551 o el de la jurisdicción voluntaria notarial propuesto; y permitiéndose la convertibilidad del procedimiento en cualquier estado del mismo. Es obligación, si se presenta oposición, remitir el expediente al juzgado de Primera Instancia del Ramo Civil, del lugar donde se encuentra ubicado el inmueble que contiene el exceso de tierras urbanas; así como inscribir la resolución en el Registro de la Propiedad y Matrícula Fiscal. El expediente formado deberá enviarse obligadamente al Archivo General de Protocolos en el tiempo estipulado; manifestándose finalmente que todas las actuaciones del Notario estarán contenidas en acta notarial.

**CAPITULO III**  
**LAS FINCAS Y LOS EXCESOS**

## LAS FINCAS Y LOS EXCESOS:

### 1. INTRODUCCION:

Es de nuestro conocimiento, que los elementos requeridos para el Estado son tres, a saber: Territorio, población; y sistema de gobierno. El elemento territorio en el Estado de Guatemala está constituido por el territorio que limita con el Estado de Belice, por 108,889 kilómetros cuadrados; la cantidad de tierra que se distribuye en fincas rústicas o urbanas, que están bajo propiedad del Estado, la Nación, los municipios y los particulares, ya sean éstos últimos de naturaleza natural o jurídicas.

La extensión de tierra indicada, debería estar inscrita en el Registro de la Propiedad individualizada por finca, en forma legal y real, en el Estado de Guatemala. La Propiedad, a nombre de sus propietarios, ya sea que cada finca sea adquirida de modo originario o derivativo; sin embargo hay un gran número de fincas en poder de particulares, que tienen registrada una extensión de tierra y que realmente miden una extensión de tierra que difiere de la registrada, surgiendo como consecuencia por diferencial de extensión de tierra "EXCESOS DE TIERRAS". Esta divergencia, conocida como "EXCESOS DE TIERRAS", para legalizarla se tienen correctivos: el Código Civil en su artículo 1000 numeral 7o. reputa como bienes nacionales de uso no común las fincas y propiedades rústicas o urbanas de conformidad con la ley; es decir, la ley citada atribuye al Estado de Guatemala la propiedad de los excesos de tierra. En parte la Ley de Transformación Agraria contiene un procedimiento administrativo gubernamental, a través del cual los particulares pueden solicitar la posesión de excesos de tierras existentes en fincas rústicas o urbanas, para solicitar la legalización y adjudicación de tales excesos, mediante un procedimiento iniciado ante la Sección de Tierra de la Escribanía de Gobierno. En el caso de exceso de tierra existente en finca rústica o ante la Escribanía departamental respectiva, si se refiere a exceso de tierra existente en finca urbana.

Antes del tratamiento del procedimiento administrativo gubernamental vigente, para legalizar, adjudicar e inscribir los excesos de tierra existentes en fincas urbanas, es conveniente conocer ciertos tópicos relacionados con las instituciones importantes que son: Las FINCAS y los EXCESOS DE TIERRAS. La salvaguarda que respecto a las citadas instituciones existe muy escasamente.

FINCAS:

relación a las fincas se expone lo siguiente:

DATOS ESTADISTICOS:

En el Estado de Guatemala, existe una enorme desigualdad en la distribución de la tierra. El problema agrario de Guatemala se mide actualmente en la concentración del Latifundio (que constituye fincas rústicas) y del Minifundio, provenientes de los cuales se sitúan la gran mayoría de campesinos que no tienen un pedazo de tierra. Aunque la propiedad que constituye las fincas rústicas no es el objetivo de este trabajo, se proporcionarán algunas cifras estadísticas para que sirvan como comparación de la forma en que se maneja el recurso tierra, que posee el Estado de Guatemala, considerando el Censo Agropecuario realizado en 1,979, que muestra la grave concentración de la tierra en pocas manos frente a una gran mayoría de la población dedicada a la agricultura que no dispone de cantidades racionales de tierra para su uso. El número de propietarios minifundistas que poseían una hectárea o menos de tierra, creció de 85,053 en 1,964 a 247,090 en 1,979. En consecuencia, cada vez la tierra se concentra en menos manos, ya que el número de latifundistas propietarios de 200 caballerías o más de tierra decreció de 9 a 4 entre los años 1,964 y 1,979.

Considerando las cifras que arrojó el referido censo, la distribución por número y superficie de fincas en Guatemala, es la siguiente:

Cuadro No. 1NUMERO Y SUPERFICIE DE FINCAS EN GUATEMALAAÑO 1,979

| TIPO DE FINCA              | NUMERO  | %      | SUPERFICIE Mz. | %      |
|----------------------------|---------|--------|----------------|--------|
| Fincas rústicas            | 240,132 | 39.69  | 81,316         | 1.38   |
| Fincas familiares          | 301,736 | 49.87  | 890,229        | 15.15  |
| Fincas medianas            | 49,509  | 8.19   | 1,115,739      | 18.98  |
| Fincas familiares medianas | 13,176  | 2.18   | 2,596,551      | 44.18  |
| Fincas familiares grandes  | 478     | 0.07   | 1,193,611      | 20.31  |
| TOTALES:                   | 605,031 | 100.00 | 5,877,446      | 100.00 |

## 2.2. CONCEPTO DE FINCA:

En relación al concepto de finca, GUILLERMO CABANEL ALCALA-ZAMORA<sup>(30)</sup>, manifiesta que: "Finca es propiedad hereditaria inmueble, ya sea de carácter urbano o rústico".

Es de indicarse que en nuestra legislación, específicamente en el Código de Procedimiento Civil, no existe definición legal de finca, no obstante que en el Registro de la Propiedad se lleva un control abriendo un folio para cada finca. Respecto al término "finca" se tienen diferencias de carácter conceptual entre Argentina y otros países de América; finca designa más bien a la propiedad urbana, por reservarse para la propiedad rústica las calificaciones de campo, rancho. En España se prefiere llamar casas o solares, a las fincas situadas en poblados; y fincas a las agrícolas, forestales o ganaderas. En nuestro país al analizarse los diversos cuerpos legales que regulan la propiedad, se colige que se considera finca rústica, la tierra destinada a explotación agrícola, pecuaria o forestal, mientras que finca urbana es el predio con edificación.

Es de indicarse que al observarse los asientos realizados en los libros del Registro de la Propiedad, para las fincas urbanas, los asientos indican que la finca consiste en solar y casa.

Con base en lo expuesto nos atrevemos a proporcionar el siguiente concepto general de finca: "Es la extensión territorial, rústica o urbana, con calificación establecida, destinada a vivienda, comercio, explotaciones agrícolas, pecuarias o forestal; propiedad de la Nación, Municipio o particular, inscrita en el Registro de la Propiedad".

## 2.3 CLASIFICACION:

La clasificación de las fincas, según GUILLERMO CABANEL ALCALA-ZAMORA es la siguiente:

### 2.3.1 "FINCA RUSTICA:

Se considera finca rústica aquella cuyo disfrute o aprovechamiento se destina a ser cedido para una explotación agrícola, pecuaria o forestal, o para la construcción de las construcciones o edificaciones en ella enclavadas.

---

(30) Op. Cit. Pag.6 Ref. Vol. III. Pag. 382.

**FINCA URBANA:**

Se estima como finca urbana la constituida por predios o solares con edificación o destinadas para ello.

**FINCA COLINDANTE:**

Es la propiedad rústica o urbana contigua a otra<sup>(31)</sup>. Hemos de exponer que esta circunstancia, recíproca entre dos o más heredades, tiene trascendencia jurídica. Por un lado determina el llamado derecho de vecindad, con su secuela de medianerías, reguladas en el Capítulo II, Párrafo II, del Código Civil; las servidumbres legales de paso, reguladas en el Capítulo III, del cuerpo legal citado; y por otro lado originan el derecho de retracto, acotamiento, etc.

**ELEMENTOS:**

Elementos fundamentales que, a nuestro entender, contiene toda finca ya rústica o urbana son los siguientes:

**ELEMENTO INTERNO:**

El elemento interno está constituido por la extensión territorial, es decir el suelo que la compone; extendiéndose el derecho de propiedad al subsuelo y sobresuelo, hasta donde sea útil al propietario, salvo disposiciones de leyes especiales; de conformidad con el Artículo 473 del Código Civil.

**ELEMENTO EXTERNO:**

Constituye el elemento externo de una finca, las colindancias que tiene dicha finca; es decir las propiedades contiguas.

**BLOQUE DE IMPORTANCIA:**

En relación con las fincas y los excesos, es importante exponer algunos aspectos, con los que debe tenerse familiaridad por su relación con las cuestiones referidas; y para ello nos auxiliamos del Diccionario de Derecho Usual de GUILLERMO CABANELLAS y LUIS LA-ZAMORA, proporcionándose los siguientes:

**VALOR:**

Estimación del valor, o importe de una cosa en la moneda del país de que se trate.

APEO:

Es la operación material de medir las tierras ya deslindadas.

AGRIMENSOR:

Es la persona que ejerce el arte de la agrimensura o medición de

AGRIMENSURA:

Vocablo que deriva de agri que quiere decir campos y mensura que quiere decir medida. Arte de medir la superficie de las tierras, para fijar la extensión de un terreno. para su avalúo, para su deslinde o amo

AMOJONADOR:

Es la persona que amojona o coloca mojones para señalar la propiedad. El vocablo se refiere con más precisión al agrimensor que determina los linderos; que al obrero que coloca los hitos.

AMOJONAMIENTO:

Es la colocación de mojones para marcar, señalar, deslindar una porción de terreno jurisdiccional.

DESLINDE:

Es la fijación de las pertenencias legítimas de cada una de las fincas contiguas, mediante el examen de los títulos de propiedad y de los documentos aducidos por los interesados.

LINDAR:

Es tener límites o frontera común. Estar contiguo dos o más fincas.

LINDE:

Límite, confín, territorio de tierras o fincas. Fin. Línea que divide los predios.

LINDERO:

Como, adjetivo, límite, confronte. Como, sustantivo, linde, confín de tierras.

LINDERO O LINDERIA:

Linde, límite de fincas o territorios. Conjunto de los linderos de un predio.

MEDIANERIA:

Es lo situado en medio de otras dos cosas. Especificamente, en las construcciones urbanas, lo que pertenece a propietarios contiguos. medianera, muro medianero, pared medianera, servidumbre de medianería.

DA:

n de medir, determinación de las dimensiones de una persona o cosa.  
ón de cantidad o peso. Establecimiento de la distancia entre dos o más  
s. Objeto o instrumento para medir, para obtener los datos numéricos  
cantidad, longitud, extensión o capacidad.

ADOR:

persona que tasa, que justiprecia".<sup>(32)</sup>

ECCHO URBANISTICO:

recalcado en varias oportunidades que en el Estado de Guatemala se  
fincas rústicas y fincas urbanas; así mismo ha de expresarse que los  
os, subtema que se abordará a continuación, se dividen en rústicos o  
os; por lo tanto es conveniente listar someramente la serie de cuerpos  
cos, vigentes en nuestro país, que contienen normas sustantivas y  
vas relacionadas con la propiedad urbana y que constituyen derecho  
ístico guatemalteco; a saber:

**LEY REGLAMENTARIA PARA TRABAJOS DE AGRIMENSURA;** contenida en el Decreto No. 1786, de Jorge Ubico, de fecha 14 de Febrero de 1936.

Contiene disposiciones relativas a las actuaciones de ingenieros y otras personas, que intervienen en un trabajo de medición de tierras.

**LEY DE PARCELAMIENTOS URBANOS;** contenida en el Decreto del Congreso de la República No. 1427; vigente a partir del 4 de abril de 1961.

Regula todo lo relativo a la división de fincas urbanas para formar otras de áreas menores.

**LEY DE TRANSFORMACION AGRARIA;** contenida en el Decreto del Congreso de la República No. 1551; vigente a partir del 17 de octubre de 1962.

Contiene normas sustantivas y adjetivas relativas a excesos de tierras.

**CODIGO CIVIL;** contenido en el Decreto Ley No. 106, que entró en vigencia el 10. de Julio de 1964. Contiene normas sustantivas

relacionadas con los bienes, la propiedad, usufructo, uso y habitación, servidumbres, derechos reales de garantía, sucesión hereditaria, Registro de la Propiedad, etc.

- 2.6.5 CODIGO PROCESAL CIVIL Y MERCANTIL; contenido en el Decreto Ley No. 107, que entró en vigencia el 1o. de Julio de 1964. Dispone una serie de normas adjetivas relacionadas con la administración de bienes, inventarios, subastas, sucesiones, particiones, etc.
- 2.6.6 LEY REGULADORA DE LAS RESERVAS DE LA NACION; contenida en el Decreto del Congreso de la República No. 35-73. Vigente a partir del 26 de julio de 1973. Contiene disposiciones relativas a determinar los bienes que son propiedad de la Nación y constituyen reserva.
- 2.6.7 LEY DE TITULACION SUPLETORIA; contenida en el Decreto del Congreso de la República No. 49-79; vigente a partir del 22 de agosto de 1979. Regula lo relativo al otorgamiento de título inscribible al poseedor de bienes inmuebles que carezca del mismo.
- 2.6.8 LEY DE RECTIFICACION DE AREA; contenida en el Decreto Ley No. 125-83; vigente a partir del 28 de Octubre de 1983. Dispone el procedimiento para rectificar el área de una finca, cuando se tiene registrada un área mayor que la que realmente contiene la finca.
- 2.6.9 LEY QUE FACILITA LA INSCRIPCION DE LA POSESION DE LOS BIENES INMUEBLES QUE ADQUIERE EL ESTADO Y LAS INSTITUCIONES DESCENTRALIZADAS Y AUTONOMAS; contenida en el Decreto Ley No. 141-85; vigente a partir del 30 de diciembre de 1985. Regula la inscripción de la posesión de bienes inmuebles que carecen de inscripción en el Registro de la Propiedad, que son adquiridos por el Estado y las instituciones descentralizadas y autónomas.
- 2.6.10 REGLAMENTACION DE CONSTRUCCION; aprobado por la Corporación Municipal de la Ciudad de Guatemala, a los trece días del mes de diciembre de 1990; que en parte de su cuerpo contiene

disposiciones urbanísticas, en su Título III, relacionadas con definiciones, zonificación del uso del suelo, alineaciones, restricciones a la construcción, etc.

3. LOS EXCESOS:

Respecto a los excesos de tierras existentes en fincas rústicas o urbanas, se indican los siguientes puntos:

3.1 DEFINICION DE EXCESOS:

En relación a los excesos de tierras se proporcionan las definiciones siguientes:

3.1.1 LEGAL:

La Ley de Transformación Agraria<sup>(33)</sup> en su artículo 164, proporciona la siguiente definición legal y general de excesos: "Es la parte del terreno comprendido dentro de los linderos de una propiedad privada, que exceda a la extensión inscrita".

En este trabajo se considera EXCESO URBANO a la diferencia que presenta un inmueble urbano entre el área inscrita y el área física.

3.1.2 DOCTRINARIA:

No se cuenta con definición doctrinaria de exceso de tierra por lo que se realizará un esfuerzo para crear la definición siguiente: "Exceso de tierra es el excedente o sobrante de terreno que se encuentra dentro de las colindancias de una finca de propiedad particular, que no forma parte legal de la extensión territorial debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad".

La definición estructurada se estima que cuenta con los elementos formales necesarios, que nos conlleva a considerarla válida, pues en su integración reúne un excedente o sobrante de terreno, que no obstante estar dentro de las colindancias de una finca de propiedad

---

(33) Ley Cit. Pag. 24

particular, no le corresponde legalmente al propietario de dicha finca, pues la finca de propiedad particular, no le corresponde legalmente al propietario de dicha finca, pues la finca referida está inscrita en el Registro de la Propiedad con una extensión territorial menor que la que realmente tiene y que de conformidad con el Código Civil y la Ley de Transformación Agraria los excesos de tierras pertenecen a la Nación o al municipio de su ubicación.

3.2 NATURALEZA DE LOS EXCESOS:

Los excesos de tierra tanto de fincas rústicas como de fincas urbanas, se originan como consecuencia de que el propietario de una finca tiene una extensión territorial mayor que la que realmente tiene inscrita en el Registro de la Propiedad.

3.3 SUJETOS LEGALES DE PROPIEDAD:

Son sujetos legales de propiedad de los excesos de tierras existentes en fincas rústicas o urbanas los siguientes:

3.3.1 LA NACION:

De conformidad con el artículo 459, numeral 7o, del Código Civil, la Nación es propietaria de los excesos de propiedad rústicas o urbanas.

Así mismo el artículo 165, de la Ley de Transformación Agraria, manifiesta que los excesos en fincas rústicas de propiedad particular pertenecen a la nación. Además el artículo 170, del cuerpo legal citado anteriormente, deja constar que los excesos de fincas urbanas, cuando éstas tengan edificación y no pasare dicho exceso del 50% del área inscrita o bien sino tiene edificación y el exceso no pasare del 10% del área inscrita, pertenece a la Nación.

3.3.2 EL MUNICIPIO:

Considerando lo regulado en el artículo 171, de la Ley de Transformación Agraria, cuando los excesos de fincas urbanas sobrepasan del 50% del área inscrita, siempre que el inmueble tenga edificación o si el inmueble no tiene

edificación y el exceso pasare del 10% del área inscrita, se presume, salvo prueba en contrario que pertenecen al municipio de su ubicación.

### 3.4 CLASES DE EXCESOS:

Hemos expuesto en otras ocasiones que se tienen dos clase de excesos de tierras existentes en fincas a saber:

#### 3.4.1 RUSTICOS:

Los excesos de tierras en fincas se consideran rústicos, si las fincas que los contienen están dedicadas a la explotación agrícola, pecuario o forestal. El criterio anterior se sostiene por la mayoría de corrientes.

#### 3.4.2 URBANOS:

La mayor cantidad de países estiman como exceso en finca urbana a todo predio con edificación, o destinado para ello.

### 3.5 FORMAS DE ADQUIRIR LOS EXCESOS:

Los excesos de tierras existentes en fincas pueden adquirirse de las siguientes formas:

#### 3.5.1 GRATUITA:

Respecto a los excesos de tierras existentes en fincas rústicas, se ha indicado que pertenecen a la Nación; sin embargo el propietario de la finca que los contiene puede solicitar la inscripción a su favor en forma gratuita; sujetándose para éllo al procedimiento administrativo gubernamental establecido en la Ley de Transformación Agraria.<sup>(34)</sup> y cumplir con las condiciones estipuladas en el artículo 166, del referido cuerpo legal, que más adelante se especificarán.

En relación a los excesos de tierras existentes en fincas urbanas, cuando dichos excesos no pasaren del 50% del área inscrita, siempre que el inmueble tenga edificación, o si el inmueble no tuviere edificación y el exceso no pasare del 10% del área inscrita, según el artículo 170 de la ley referida, pertenecen a la Nación y el propietario de la finca que

---

(34) Ley Cit. Pag. 24

contiene el exceso podrá inscribirlo a su favor, en forma gratuita, cumpliendo con el procedimiento administrativo gubernamental y las condiciones estipuladas en el artículo 166 del instrumento legal citado.

3.5.2 ONEROSA:

De conformidad con el artículo 168, de la Ley de Transformación Agraria, los excesos de tierras existentes en fincas rústicas, que como se indicó pertenecen a la Nación, se podrán adjudicar al poseedor, por el precio que se fije mediante avalúo practicado por un experto valuador, de cualquier institución bancaria del Estado y se deberá tomar en cuenta el valor actual y efectivo del inmueble.

Respecto a los excesos de tierras existentes en fincas urbanas, que pertenecen a la Nación, no se estipula claramente, en el artículo 170 de la ley en referencia, si pueden obtenerse en forma onerosa.

En relación a los excesos de tierras en fincas urbanas pertenecientes al municipio el artículo 171, del cuerpo legal citado, manifiesta que el poseedor del exceso tiene derecho a adquirirlo por el precio que se fije mediante avalúo.

3.6 INSTITUCIONES ANTE LAS CUALES SE PUEDE INICIAR EL TRAMITE DE SOLICITUD DE LEGALIZACION Y DE ASIGNACION DE EXCESOS DE TIERRAS:

Si se trata de excesos de tierras en fincas rústicas, los interesados deberán tramitar sus diligencias ante la Sección de Tierras, según el artículo 167 de la Ley de Transformación Agraria. Cabe exponer que dicha institución está adscrita a la Escribanía de Gobierno y que no tiene ley orgánica creadora ni que regule su funcionamiento.

Cuando se refiera la solicitud de asignación a excesos de tierras existentes en fincas urbanas, ya sea que pertenezcan a la Nación o al municipio, las diligencias deberán seguirse ante la Gobernación Departamental, del lugar donde esté ubicada la finca que contiene el exceso, asumiendo la Gobernación respectiva las atribuciones de la

Sección de Tierras de conformidad con el artículo 162 de la Ley de Transformación Agraria.

3.7 CONDICIONES PARA LA INSCRIPCIÓN GRATUITA DE EXCESOS DE TIERRAS EXISTENTES EN FINCAS URBANAS:

Para que los propietarios de fincas urbanas, que contienen excesos de tierras pertenecientes a la Nación, puedan inscribir gratuitamente el exceso a su favor, a través del procedimiento administrativo gubernamental y de conformidad con los artículos 170 y 166 de la Ley de Transformación Agraria, se requieren las siguientes condiciones:

- a) Que el exceso no pase del 50% del área inscrita, siempre que el inmueble tenga edificación;
- b) Si el exceso no tiene ninguna edificación, lo inscribible gratuitamente se reduce al 10%;
- c) Que los colindantes y el Síndico Municipal reconozcan y acepten como ciertos e incuestionables los linderos del inmueble;
- d) Que la posesión a título de dueño haya sido continua, pública, pacífica y de buena fé, durante un período no menor de diez años. Este extremo se acreditará mediante información testimonial, que se recibirá con citación del Síndico Municipal y los colindantes. La posesión de los causantes siempre que haya tenido las calidades enumeradas anteriormente podrá agregarse a la del solicitante; y
- e) Que la finca constituya fuente de ingresos del poseedor.

Es importante recordar respecto a los excesos de tierras existentes en fincas urbanas pertenecientes a la Nación que en la Ley de Transformación Agraria<sup>(35)</sup> no se establece claramente si los poseedores pueden adquirirlos por compra venta; así mismo no se especifica, en el cuerpo legal citado, si los excesos de tierras existentes en fincas urbanas pertenecientes al municipio pueden adquirirse por los poseedores, en forma gratuita.

---

(35) Ley Cit. Pag. 24 Ver. Artos. 170 y 171.

3.8 PRESCRIPCIÓN:

Cuando los excesos de tierras existentes en fincas urbanas, pertenecen a la Municipalidad; si los poseedores no ejercitan el derecho de adquirirlos por compra venta, dentro del término de un año contado a partir de la fecha en que los excesos se inscribieron a favor de la Municipalidad, el derecho del poseedor prescribe; y la Municipalidad puede pedir la posesión ante el Juez de Primera Instancia Jurisdiccional, de conformidad con el artículo 171 de la Ley de Transformación Agraria.

Así mismo se encuentra estipulado en el artículo 194, del cuerpo legal citado, que cuando se presenta oposición a una denuncia de exceso de tierras existentes en finca urbana, la Gobernación respectiva de conformidad con las justificaciones presentadas, suspende el curso del expediente y le fija al opositor el término de treinta días para que acuda a los Tribunales de Justicia. Si venciere dicho plazo y el opositor no ha presentado la demanda, se tendrá como renunciada la acción del opositor y la Gobernación continuará la diligencia sin más citarle ni oírle; es decir que en este caso también opera la prescripción.

4. RESUMEN DEL CAPITULO:

Resumiendo lo expuesto, en el presente Capítulo, hemos de expresar que en el Estado de Guatemala la distribución del recurso tierra continúa siendo un enorme distorsionador de la distribución de la riqueza, pues el 64.49% de la superficie terrestre de nuestro Estado está distribuido en el 2.25% de las fincas consideradas multifamiliares y multifamiliares grandes; mientras que el 35.51% de la superficie terrestre restante, se distribuye en el 97.75% de las fincas estimadas como microfincas, subfamiliares y familiares. Por otra parte hemos contribuido, hasta donde alcanzan nuestros conocimientos, a confeccionar un concepto de finca, aclarando que estas se clasifican, atendiendo a su vocación y límites, en rústicas, urbanas y colindantes. Somos del criterio que toda finca cuenta con dos elementos: El interno y el externo. Por otra parte expresamos que en nuestro país, luego de haberse analizado el tapete de leyes vigentes, hemos detectado que las relacionadas con el derecho urbanístico son diez cuerpos jurídicos que

van, desde la Ley Reglamentaria para Trabajos de Agrimensura. pasando por la Ley de Parcelamientos Urbanos; Ley de Transformación Agraria; Código Civil; Código Procesal Civil y Mercantil; Ley Reguladora de las Reservas de la Nación; Ley de Titulación Supletoria; Ley de Rectificación de Area; Ley que facilita la inscripción de la posesión de los bienes inmuebles que adquiere el Estado y las Instituciones Descentralizadas y Autónomas; hasta llegar al Reglamento de Construcción aprobado por la Corporación Municipal de la Ciudad de Guatemala.

En relación con los excesos de tierras existentes en fincas se expuso su definición legal, creándose a nuestro criterio la definición doctrinaria, se expresa cuál es la naturaleza de los excesos de tierras para que finalmente, analizando el contenido de la Ley de Transformación Agraria<sup>(36)</sup>, lleguemos a determinar que los sujetos legales de propiedad de los excesos de tierras existentes en fincas rústicas o urbanas son la Nación, de conformidad con el Código Civil y la Ley de Transformación Agraria; y el Municipio por disposición del último cuerpo legal citado. Así mismo se indica que conforme la ley referida se tienen dos clases de excesos: de tierras rústicos o urbanos, pudiéndose legalizar y adjudicar en forma gratuita o por compraventa. Si se trata de solicitud de adjudicación de excesos de tierra rústicos, las gestiones deben iniciarse ante la Sección de Tierras y si se refiere a excesos de tierra urbanos tales gestiones deben encaminarse ante las gobernaciones departamentales del lugar donde se encuentra ubicado el exceso. Se han descrito cuáles son las condiciones requeridas para la inscripción gratuita de los excesos de tierra rústicos o urbanos pertenecientes a la Nación, y finalmente se exponen los casos en que opera la prescripción en los trámites de legalización y adjudicación.

---

(36) Ley Cit. Pag. 24

**CAPITULO IV**

**EL PROCEDIMIENTO POR LA VIA ADMINISTRATIVA GUBERNAMENTAL PARA  
LEGALIZAR, ADJUDICAR E INSCRIBIR LOS EXCESOS DE TIERRA EXISTENTES  
EN FINCAS URBANAS, UBICADAS EN EL ESTADO DE GUATEMALA**

INTRODUCCION:

Es estimable que el legislador guatemalteco tuvo que crear la institución de los excesos de tierras existentes en fincas para legalizar de conformidad con la ley, que los propietarios de dichos excesos son el Estado o el Municipio. Sin embargo mediante solicitud y cumplimiento con ciertas condiciones, los poseedores de excesos de tierras pueden legalizar la posesión de los mismos para lo cual el legislador reguló un trámite administrativo gubernamental que se encuentra desarrollado, aunque sumamente falto de técnica jurídica, en el Decreto del Congreso de la República Número 1551, que contiene la Ley de Transformación Agraria.

En el presente Capítulo se procurará explicar el procedimiento administrativo gubernamental, para legalizar y adjudicar los excesos de tierras existentes en fincas urbanas, ubicadas en el Estado de Guatemala a efecto de que se conozca lo altamente engorroso, deficiente, extenso y significativamente oneroso que es dicho procedimiento: él cual no es atractivo para los interesados y repercute en un distorsionador de la legalización de la propiedad de la tierra, en el Estado de Guatemala.

2. ACLARACION IMPORTANTE:

Hemos repetido en varias oportunidades que los Artículos que delimitan la propiedad, de los excesos de tierras urbanas, a la Nación y Municipio, son los siguientes:

- a) El artículo 170 de la Ley de Transformación Agraria <sup>(37)</sup> en su parte conducente expresa: "Los propietarios de bienes urbanos que posean una extensión mayor que la registrada, podrán inscribir a su favor el exceso, en forma gratuita cuando no pasare del cincuenta por ciento del área inscrita, siempre que el inmueble tenga edificación y además concurren las condiciones establecidas en el artículo 166 de esta ley. En caso de que no exista ninguna edificación lo inscribible gratuitamente se reducirá al diez por ciento....".
- b) El artículo 171, de la ley citada, expone: "Los excesos que sobrepasen del cincuenta por ciento o del diez por ciento en su caso, que fija el artículo anterior, se presume, salvo prueba en contrario, que pertenecen al

---

(37) Ley Cit. Pag. 24

Municipio de su ubicación, y mediante gestión de la Municipalidad, podrán acotarse e inscribirse a su nombre en el Registro de la Propiedad Inmueble. Sin embargo, el poseedor tendrá derecho a adquirirlos por el precio que se fije mediante avalúo practicado en la forma que establece el artículo que corresponde de esta ley. Si el poseedor no ejercitare este derecho dentro del término de un año a contar de la fecha en que los excesos se inscriban a favor de la Municipalidad, éste podrá pedir la posesión ante el Juez de Primera Instancia Jurisdiccional".

Al analizar los artículos transcritos, determinamos que ambos se refieren a los excesos de tierras urbanas. El artículo 170 trata sobre los referidos excesos, pertenecientes a la Nación y el artículo 171 a los pertenecientes al Municipio.

Por su parte el artículo 172, del cuerpo legal referido, expresa claramente: "Las diligencias a que se contraen los dos artículos anteriores, deberán seguirse ante las gobernaciones departamentales, que asumirán las atribuciones de la Sección de Tierras, en cuanto a bienes urbanos".

Se observa que el artículo transcrito, hace referencia a que las diligencias de excesos de tierras pertenecientes a la Nación o al Municipio deberán seguirse ante las gobernaciones departamentales, institución, que en dichos trámites sustituirá a la Sección de Tierras, pues ésta última intervendrá únicamente en las diligencias relacionadas con excesos de tierras rústicos.

En vista de lo expuesto se aclara que, cuando se aborde el procedimiento administrativo gubernamental utilizado para la legalización, adjudicación e inscripción de excesos de tierras existentes en fincas urbanas, a favor de los particulares; para mejor clarificación se sustituirá la Institución "Sección de Tierras", que aparece en los artículos contenidos en la Ley de Transformación Agraria por la Institución "Gobernación Departamental o bien Gobernación correspondiente".

### 3. BASE LEGAL PARA LA PROPIEDAD DE LOS EXCESOS DE TIERRAS URBANOS:

La base legal para la propiedad de los excesos de tierras existentes en fincas urbanas, la encontramos en los siguientes instrumentos jurídicos:

- 3.1 El artículo 459, numeral 7o del Código Civil, contenido en el Decreto Ley Número 106 reputa como propietario de los excesos urbanos a la Nación;

- 3.2 El artículo 170, de la Ley de Transformación Agraria, contenida en el Decreto del Congreso de la República Número 1551, reconoce implícitamente, a la Nación como propietaria de los excesos de tierra en fincas urbanas, cuando la extensión del exceso no pasare del cincuenta por ciento del área inscrita siempre que el inmueble tenga edificación; y cuando no tenga edificación el área que constituye exceso no podrá pasar del diez por ciento;
- 3.3. El artículo 171, del cuerpo legal citado en el numeral anterior, reconoce al municipio como propietario de los excesos que sobrepasen del cincuenta por ciento del área inscrita cuando hay edificación y cuando pasen del diez por ciento del área inscrita cuando no hay edificación.

4. BASE LEGAL PARA LA INSCRIPCION DE LOS EXCESOS DE TIERRAS URBANOS:

El Estado faculta inscribir, a favor de los particulares, la posesión de los excesos de tierras existentes en fincas urbanas, gratuitamente, según el artículo 170 de la Ley de Transformación Agraria; así mismo, faculta a las Municipalidades a acotar e inscribir, a su favor, los excesos de tierras existentes en fincas urbanas, a que se refiere el numeral 3.3 del inciso 3 anterior otorgando el derecho, a los particulares que los tengan en posesión, a adquirirlos de manera onerosa, según el artículo 171 del cuerpo legal citado.

5. PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO GUBERNAMENTAL PARA LEGALIZAR, ADJUDICAR E INSCRIBIR LOS EXCESOS DE TIERRAS EXISTENTES EN FINCAS URBANAS, UBICADAS EN EL ESTADO DE GUATEMALA:

A. DESCRIPCION DEL PROCEDIMIENTO:

El procedimiento administrativo gubernamental identificado, como se ha indicado en otras oportunidades, está regulado en la Ley de Transformación Agraria, contenida en el Decreto del Congreso de la República Número 1551; por lo que todos los artículos que se indiquen en la presente literal, corresponderán al cuerpo legal identificado.

Se describirá dicho procedimiento, según la ley referida, aclarando que además se expondrán otras instituciones que en la práctica participan en él, y que no se mencionan en la ley; así mismo se expondrán los tiempos especificados en el cuerpo legal aludido y los que realmente, de expedientes

analizados, se invierten: para que finalmente se efectúen algunas críticas constructivas a ciertas fases que están contenidas en la ley indicada.

1. **SOLICITUD:**

La solicitud está regulada en los artículos 181 y 182. Se presenta ante la Gobernación departamental donde se encuentra ubicado el exceso de tierra existente. Además de los requisitos requeridos para toda solicitud, los escritos de denuncia de excesos de tierras existentes en fincas urbanas contendrán:

- a) Declaración sobre si el inmueble a que corresponden los excesos pertenecen al denunciante o a un tercero;
- b) Descripción y ubicación municipal y departamental del inmueble, linderos, extensión inscrita, medidas aproximadas de los excesos, según el Sistema Métrico Decimal, nombre de los colindantes, vías de comunicación y demás datos que lo identifiquen;
- c) Nombre de dos testigos idóneos y vecinos del municipio en donde estuvieren situados los excesos y;
- d) Deberá indicarse si está edificado y en qué extensión.

1.1. DOCUMENTOS QUE SE ACOMPAÑAN:

Se deberán acompañar certificación del Registro de la Propiedad, conteniendo las inscripciones de dominio vigentes y las que indiquen la extensión inscrita y linderos del inmueble.

1.2. INSCRIPCION:

Las solicitudes de denuncias de excesos de fincas urbanas deberán inscribirse en un resgistro especial, debiendo extenderse al interesado un recibo con los datos de identificación de la solicitud y especificación del día y la hora de entrega.

1.3. DERECHO DE PRELACION:

La solicitud que se presente con anterioridad gozará del derecho de prelación y si el denunciante fuere distinto del poseedor de los excesos de tierra existentes en fincas urbanas, éste, en cualquier estado del expediente y mientras no se haya dictado acuerdo de adjudicación, podrá hacer valer sus derechos de preferencia.

2. **RATIFICACION DE LA SOLICITUD:**

De conformidad con el artículo 183, la solicitud de adjudicación de excesos tierra existentes en fincas urbanas, deberá ser ratificada por el interesado, ante la Gobernación departamental, donde se presentó.

3. **NOTIFICACIONES:**

El artículo 183, establece que al haberse ratificado la solicitud de excesos se deberá notificar, dicha solicitud, a los colindantes y al Ministerio Público.

EN LA LEY NO SE ESPECIFICA TIEMPO

TIEMPO EN LA PRACTICA: 3 DIAS

3.1 **CRITICA:**

El artículo referido únicamente expresa que deberá notificarse a los colindantes y al Ministerio Público; sin embargo al hacer referencia a la propiedad de los excesos de tierras existentes en fincas urbanas, se expuso que éstos excesos, de conformidad con lo manifestado en los artículo 170 y 171, pertenecen a la Nación o al municipio, considerándose los parámetros en ellos establecidos. Por lo indicado se estima correcto que si el exceso de tierra urbano pertenece a la Nación deberá notificarse a la Municipalidad respectiva.

Así mismo puede observarse que no se establece tiempo para notificar, se considera que ello es incorrecto pues queda a discreción de las autoridades de la Gobernación departamental donde se presentó la solicitud, de asignación de excesos de tierras el tiempo para notificar.

De conformidad con expedientes analizados, que forman parte del archivo de la Gobernación del departamento de Guatemala, se observó que las notificaciones se realizan dentro de los tres días de haberse recibido la solicitud; así mismo determinamos que se utilizan tres días para otras diligencias notificables.

4. **AUDIENCIA AL PROPIETARIO DEL INMUEBLE:**

Cuando el denunciante del exceso, fuera un tercero, es decir que no es el propietario del inmueble donde figura el exceso, según el artículo 183, se mandará oír a dicho propietario.

**TIEMPO ESPECIFICADO EN LA LEY: 8 DIAS**

Es de aclarar que en los expedientes analizados y que forman parte del archivo de la Gobernación del departamento de Guatemala no se tuvo referencia de ninguna denuncia de exceso realizada por un tercero.

**5. PUBLICACIONES DEL EDICTO:**

El artículo 183, regula todo lo referente a las publicaciones de solicitudes de excesos de tierras existentes en fincas urbanas.

Los medios de comunicación a utilizarse son:

a) **CARTELES:**

Los careles se fijan en la Municipalidad y Gobernación del lugar donde se encuentra ubicado el exceso;

b) **PRENSA ESCRITA:**

La solicitud de excesos se publicará tres veces en el Diario Oficial y en otro de los de mayor circulación en el departamento donde el inmueble esté ubicado;

c) **RADIO:**

También se publicará la solicitud por radio nacional, no menos de cinco veces.

**TIEMPO ESPECIFICADO EN LA LEY: 30 DIAS****TIEMPO EN LA PRACTICA: 30 DIAS****5.1 CRITICA:**

En el artículo referido no se clarifica si la solicitud de adjudicación de excesos de tierras, también deberá publicarse en el o los periódicos que se editen en el departamento en donde el inmueble esté ubicado, no obstante haberse publicado en el Diario Oficial y en otro de los de mayor circulación. Además no se especifica si los treinta días establecidos para que se publicite la solicitud requerida en los periódicos, corren para los carteles.

En la práctica la Gobernación jurisdiccional es la que redacta el edicto, a publicarse en la Gobernación; posteriormente lo remite a la Municipalidad respectiva y envía el correspondiente a los periódicos, debiendo el interesado pagar los costos de publicación. La Municipalidad asienta constancia de que el edicto permaneció fijo a la vista del público por el tiempo estipulado en la Ley de Transformación Agraria.

Se comprobó que en las publicaciones del edicto no se utiliza ninguna radiofusora nacional.

6. **AUDIENCIA A LA MUNICIPALIDAD:**

Luego de haberse obtenido las publicaciones del edicto, por los medios de comunicación indicados, con la constancia de haberse publicado, se forma el expediente y se remite a la Municipalidad del lugar donde se encuentra ubicado el exceso. Las diligencias que deberá practicar la Municipalidad respectiva, están especificadas en los artículos 184, 185, 186; y el tiempo establecido para que se lleven a cabo, las diligencias, está contenido en el artículo 187.

El Alcalde de la Municipalidad del municipio donde se encuentra ubicado el exceso de tierras deberá recibir las informaciones testimoniales de las dos personas propuestas, y con citación del señor Síndico Primero Municipal tendrá que practicar inspección ocular en el lugar de autos, con el fin de establecer, en el acta respectiva, la existencia real de los excesos denunciados, la dirección del inmueble, localización de los excesos, si uno y otro tienen edificación y extensión de la misma, linderos y ubicación de ambos. Así mismo, la Honorable Municipalidad deberá rendir informe, aprobado en sesión, en haz del señor Síndico Municipal, sobre los siguientes extremos:

- a) Si en la jurisdicción el solicitante es reputado como dueño de los excesos denunciados y el tiempo que tenga de poseerlos;
- b) Si los testigos examinados son vecinos del municipio;
- c) Nombres y apellidos de los colindantes de los excesos y del inmueble a que éstos correspondan; y
- d) Cualquiera otros datos de importancia relativos al inmueble y sus excesos.

Las diligencias preescritas, con anterioridad, deberán practicarse de oficio, dentro del término que se especifica y no causarán honorarios, según el artículo 187 de la ley.

**TIEMPO ESPECIFICADO EN LA LEY: 15 DIAS**

**TIEMPO PROMEDIO EN LA PRACTICA: 300 DIAS**

Al haberse practicado por la Municipalidad, las diligencias descritas, dicha institución remite el expediente a la Gobernación departamental respectiva.

### 6.1 CRITICA:

Al analizarse algunos expedientes de solicitud de adjudicación de excesos de tierras existentes en fincas urbanas, tramitados ante la Gobernación del departamento de Guatemala, se observó que con la intervención de la Municipalidad de la Ciudad Capital, principia a constituirse en engorroso el procedimiento administrativo gubernamental vigente, pues en la institución señalada intervienen en dicho procedimiento los siguientes departamentos: CEDULAS: para comprobar si el solicitante y los testigos intervinientes, tienen correctos sus nombres y apellidos, números de cédulas, etcétera. MAPEO: Para verificar la ubicación del inmueble. CONSTRUCCION Y DESARROLLO URBANO: con el objeto de determinar si el exceso se ajusta al plan de desarrollo municipal. JURIDICO: con el propósito de examinar, desde el punto de vista legal, todo lo relacionado con el expediente.

No obstante establecer la Ley de Transformación Agraria el término de 15 días para que la Municipalidad cumpla con el informe solicitado por la Gobernación respectiva; y que en nuestra Constitución Política en su artículo 28 establece un término máximo de 30 días para resolver peticiones en materia administrativa, se determinó, luego de haberse analizado algunos expedientes de solicitud de excesos que forman parte del archivo de la Gobernación del departamento de Guatemala, que el tiempo promedio consumido por la Municipalidad de la Ciudad de Guatemala oscila alrededor del los 300 días. Es criticable que no se establezca en la Ley de Transformación Agraria, sanción alguna por el incumplimiento del tiempo especificado en dicho cuerpo legal.

Así mismo se critica que la ley referida no especifica si deberá remitirse el expediente de solicitud de asignación de excesos de tierras urbanas a la Municipalidad del lugar donde se encuentra ubicado el exceso cuando dichos excesos pertenecen a la Nación o bien deberá remitirse el expediente al Ministerio Público, para que éste como representante de los intereses del Estado intervenga en vez de la Municipalidad del lugar donde se encuentra ubicado el exceso.

### 7. **RENDIMIENTO DE PRUEBA EN CONTRARIO:**

Cuando la Gobernación departamental ha recibido el expediente; y si los datos suministrados por la Municipalidad del lugar donde se encuentra ubicado el exceso de tierra urbana, fueren contrarios a la información producida por el

solicitante, según el artículo 188, la Gobernación departamental respectiva concederá al solicitante término para que se rinda prueba en contrario.

TIEMPO ESPECIFICADO EN LA LEY: 15 DIAS

TIEMPO EN LA PRACTICA: 15 DIAS

8. **PRACTICA DE MEDIDAS:**

Luego de que la Gobernación departamental correspondiente, recibió el expediente de solicitud de adjudicación de excesos de tierras remitido por la Municipalidad del municipio donde se encuentra ubicado el exceso: si el informe formulado por la Municipalidad no presenta objeción alguna o si hubo contrariedad en el informe se subsanó tal discrepancia con la prueba en contrario: si el resultado fuera favorable al solicitante, la Gobernación departamental correspondiente ordenará, según artículo 189, que se practiquen por Ingeniero que proponga el denunciante, la medida de los excesos denunciados.

La Gobernación diserne el cargo al Ingeniero medidor y se fijan los siguientes términos para que rinda el informe:

TIEMPO ESPECIFICADO EN LA LEY: 3 MESES

TIEMPO EN LA PRACTICA: 30 DIAS

El interesado puede solicitar que el tiempo especificado sea prorrogado:

TIEMPO PRORROGADO EN LA LEY: 2 MESES MAS

Según el artículo 190, el término señalado y la prórroga, en su caso, serán continuos y comenzarán a contarse en la fecha en que se discierna el cargo al Ingeniero. Si el Ingeniero no cumpliere con hacer la medida y entregar su informe dentro del plazo indicado y su prórroga, se le impondrá una multa de Q.50.00 a Q.200.00, fijándosele un nuevo término; para que cumpla su cometido.

NUEVO TIEMPO ESPECIFICADO EN LA LEY: 30 DIAS

Si el Ingeniero no rinde el informe de medida, estará obligado a pagar daños y perjuicios y a devolver los honorarios que hubiere recibido, pudiendo el denunciante solicitar que se nombre a otro Ingeniero que haga el trabajo.

El Ingeniero medidor remite el expediente a la Gobernación que corresponde.

9. **REVISION DE MEDIDAS:**

El artículo 191, expresa que: "Recibido el expediente de medida, que deberá ajustarse a la Ley Reglamentaria para Trabajos de Agrimensura, la Gobernación correspondiente ordenará su revisión en la forma que establece el artículo 215 de esta ley".

Como en el artículo citado se menciona la Ley Reglamentaria para trabajos de Agrimensura, se recuerda que dicha ley está contenida en el Decreto Número 1786 de Jorge Ubico de fecha 14 de febrero de 1936; y su artículo número 47, respecto a la revisión expresa: "Todos los trabajos de agrimensura que practiquen los ingenieros por encargo oficial, deberán ser revisados como requisito previo a su aprobación. Además de lo que dispone sobre el particular este Capítulo las operaciones de revisión se regularán por lo que al respecto determina la Ley Agraria".

Recordemos que quien nombra al Ingeniero medidor, que es propuesto por el interesado, cuando se trata de excesos de tierras urbanas es la Gobernación departamental; por lo tanto su trabajo es por encargo oficial; y como consecuencia de ello tiene que ser revisado el trabajo efectuado, caso contrario el informe no tiene aprobación.

De conformidad con el artículo 215 de la Ley de Transformación Agraria, la Gobernación correspondiente nombrará, en cada caso, Ingeniero revisor y los honorarios los pagará la parte interesada de conformidad con el arancel respectivo. El Ingeniero practicará la revisión de las operaciones de medida, remedida, deslinde, divisiones, amojonamiento de los linderos que consten en el expediente respectivo. En la Sección de Tierras, institución adscrita a la Escribanía de Gobierno, se dispone de una lista de ingenieros con especialidad en agrimensura o sea en medición de tierras. El Ingeniero revisor no puede ser recomendado por el interesado y es nombrado por la Gobernación correspondiente.

Para las operaciones de medida, remedida, deslinde, divisiones, amojonamiento de linderos:

LEY: NO ESPECIFICA TIEMPO:

TIEMPO PROMEDIO EN LA PRACTICA: 30 DIAS

#### 9.1 CASOS DE REVISION:

El artículo 217, lista los siguientes casos en los cuales la revisión en el campo tendrá lugar:

- a) Cuando, a juicio del Ingeniero revisor, sea indispensable, por existir dudas en la medida o respecto a la identidad de los linderos o mojonés; y
- b) Cuando lo soliciten los interesados.

Cabe indicar que los casos expresados son exactamente iguales a los establecidos en el artículo 49 de la Ley Reglamentaria para Trabajos de Agrimensura.

#### 9.2 DICTAMENES DE INGENIERO REVISOR:

El artículo 218, detalla el contenido de los dictámenes que el Ingeniero revisor remita, siendo el siguiente:

- a) Examen de las operaciones practicadas por el Ingeniero y del procedimiento científico y técnico por él adoptado;
- b) Anotación concreta de los errores cometidos por el Ingeniero, que sean subsanables o estén dentro de los límites de tolerancia;
- c) Anotación de los errores no subsanables que estén fuera de los límites de tolerancia;
- d) Determinación de los excesos que resulten de la medida o remedida; y
- e) Razones que sirvan de fundamento para pedir, bajo su responsabilidad la aprobación o desaprobación del expediente.

#### 9.3 RECTIFICACION DE ACTAS POR INGENIERO MEDIDOR:

Como consecuencia del artículo 218, específicamente en su literal b) se permite por medio del artículo 219, que cuando las actas elaboradas no suministren los datos indispensables para hacer la revisión de las operaciones, el Ingeniero medidor deberá rectificar en el campo los pormenores inexactos o faltantes. Es decir que cuando los errores cometidos son subsanables o estén dentro de los límites de tolerancia, el Ingeniero medidor está facultado para rectificar los errores que cometió.

#### 9.4 PLANOS:

De conformidad con el artículo 220, los planos que se formulen de acuerdo con los datos del expediente serán visados por el Ingeniero revisor, debiéndose rectificar por el Ingeniero medidor los que contengan alguna inexactitud o anomalía. Es de indicarse que se realizan planos de los excesos de tierras denunciados así como de la finca que los contiene.

#### 9.5 EXCUSAS:

El artículo 221, expresa: "El revisor así como los agrimensores, tendrán impedimento y deberán excusarse en los casos que determina la Ley Reglamentaria para Trabajos de Agrimensura".

Según la ley últimamente citada los casos en los cuales el Ingeniero revisor deberá excusarse son los siguientes:

- a) Cuando sea pariente del Ingeniero medidor;
- b) Cuando sea pariente del interesado;
- c) Al ser parte del asunto o tenga interés directo o indirecto.

Es de hacer notar que el Ingeniero medidor también deberá excusarse:

- a) Cuando sea pariente del interesado;
- b) Al ser parte del asunto o tenga interés directo o indirecto.

#### 10. **AVALUO DEL EXCESO:**

Como se declaró con anterioridad el artículo 170, al referirse a los excesos en fincas urbanas pertenecientes a la Nación no clarifica si dichos excesos pueden adjudicarse al interesado por compra-venta; sin embargo al referirse dicho artículo a que se darán facilidades para su adquisición suponemos que se refieren a la adjudicación onerosa. Ahora bien es de aclararse que esta situación únicamente puede darse cuando las fincas y sus excesos tengan una extensión no mayor de veinte hectáreas.

El artículo 171, al referirse a los excesos en fincas urbanas pertenecientes al municipio de su ubicación si establece que el poseedor tendrá derecho a adquirirlos por el precio que se fije mediante avalúo practicado en la forma que establece el artículo correspondiente de la ley.

El artículo 168, es el que regula la forma de evaluar los excesos, pero se relaciona a los excesos de fincas rústicas indicando que: "los excesos en fincas rústicas se adjudicarán por el precio que se fije mediante avalúo practicado por experto valuador de cualquiera de las instituciones del Estado, quien deberá tomar en cuenta el valor actual y efectivo del inmueble".

En la práctica, al revisar diversos expedientes de solicitudes de asignación de excesos de tierras, que forman parte del archivo de la Gobernación del departamento de Guatemala, hemos detectado que las valuaciones son efectuadas por expertos valuadores del Crédito Hipotecario Nacional.

**LEY: NO ESPECIFICA TIEMPO PARA AVALUO DEL EXCESO**

**TIEMPO PROMEDIO EN LA PRACTICA: 60 DIAS**

#### 10.1 **DERECHO DE PREFERENCIA:**

El artículo 168, expresa: "Si el denunciante fuere persona distinta del poseedor del exceso, éste tendrá preferencia en la adjudicación siempre que pague el precio y que abone al denunciante los gastos razonables y justificados que hubiere hecho con motivo de la denuncia.

Si el denunciante fuera persona distinta al poseedor se evaluarán separadamente las tierras de las mejoras incorporadas debiendo reconocer al poseedor el valor de las mejoras por quien fuera designado a adjudicatario".

11. **DECLARACION DE PROCEDENCIA DE LA SOLICITUD**

Al habersele dado cumplimiento a todos los artículos que se refieren a las fases descritas con anterioridad, según el artículo 192, el expediente con dictamen favorable de la Gobernación departamental, sobre la procedencia de la solicitud, pasa al Ministerio de Gobernación para que se emita el Acuerdo Gubernativo de aprobación y adjudicación que correspondan. En la práctica la Gobernación departamental envía el formato de Acuerdo Gubernativo al Ministerio referido.

LEY: NO ESPECIFICA TIEMPO PARA ENVIAR EXPEDIENTE

TIEMPO PROMEDIO EN LA PRACTICA: 60 DIAS

11.1 **CRITICA:**

Es criticable que no se establezca tiempo para que la Gobernación departamental remita el expediente de solicitud de asignación de excesos de tierras al Ministerio de Gobernación. En diversos casos los expedientes se mantienen pendientes de trámite en la Gobernación departamental, lo que influye en el largo tiempo de aprobación de un expediente.

12. **APROBACION DEL ACUERDO DE ADJUDICACION:**

En el presente trabajo se expresó, con anterioridad, que daríamos a conocer ciertas instituciones públicas que participan en el procedimiento administrativo gubernamental actual para legalizar la posesión de los excesos de tierras existentes en fincas urbanas. Lo anterior es de importancia porque en la Ley de Transformación Agraria no se mencionan en lo absoluto, pero en la práctica tienen una función esencial, por lo tanto se tratarán en esta parte.

Luego de que la Gobernación departamental envía el expediente de solicitud de asignación de excesos al Ministerio de Gobernación, adjuntando un formato de proyecto del Acuerdo Gubernativo; éste último eleva el expediente, al haber analizado el proyecto de Acuerdo Gubernativo remitido, a la Secretaría General de la Presidencia, para que dictamine respecto al Acuerdo Gubernativo elaborado. Esta última institución lo traslada a la Asesoría Jurídica de la Presidencia de la República a efecto de que emita el dictamen respectivo y luego también dicho expediente se remite al Departamento de Bienes del Estado y Licitaciones para que emita dictamen. Con los dictámenes recabados, se determina si es procedente

o no aprobar el Acuerdo Gubernativo; el cual si es aceptado deberá ser firmado por el Presidente de la República con todos sus Ministros. Como se expresó todas estas fases del procedimiento administrativo gubernamental, no están reguladas en la Ley de Transformación Agraria y de acuerdo con revisión de expedientes de solicitud de asignación de excesos se determinó que:

LEY: NO ESPECIFICA INSTITUCIONES NI TIEMPO

TIEMPO PROMEDIO EN LA PRACTICA: 150 DIAS

El expediente aprobado regresa a la Gobernación departamental la que notifica al interesado para que efectúe el pago respectivo.

13. **PAGO DEL VALOR DEL EXCESO:**

Respecto al pago del valor de los excesos de tierras, el artículo 197, estipula: "El precio de los excesos deberá ser pagado por el solicitante en la Tesorería Nacional, dentro del término de dos meses a contar de la fecha en que le fué notificado el acuerdo de adjudicación, y de no hacerlo así perderá sus derechos a la misma".

TIEMPO ESPECIFICADO EN LA LEY: 2 MESES

TIEMPO PROMEDIO EN LA PRATICA: 55 DIAS

14. **AMOJONAMIENTO:**

Se expuso con anterioridad que amojonamiento es: la colocación de mojones para marcar, señalar, deslindar una heredad o un terreno jurisdiccional.

Respecto al amojonamiento el artículo 198, expresa en su parte conducente: "Presentada la constancia de pago, la Gobernación Departamental ordenará el amojonamiento de los excesos de conformidad con la Ley Reglamentaria para Trabajos de Agrimensura".

El amojonamiento está regulado en la Ley Reglamentaria de Trabajos de Agrimensura, del artículo 60 al 67 que forman el Capítulo VII. Mencionaremos algunos artículos importantes de la Ley:

El artículo 60 expresa: "El amojonamiento es la operación complementaria de todo trabajo de agrimensura y consiste en la fijación legal de los mojones esquineros, de una manera estable, clara y precisa".

Por su parte el artículo 62, expresa: "El amojonamiento se practicará por un Ingeniero topógrafo, a costa del interesado mediante comisión gubernativa emanada de la oficina que haya conocido el expediente respectivo e

inmediatamente después de dictado el acuerdo que aprueba las operaciones de agrimensura que lo determinen".

En el artículo anterior hemos de indicar que la oficina que conoció el expediente fue la Gobernación respectiva y la que también recibió el Acuerdo Gubernativo de aprobación del expediente de solicitud de adjudicación del exceso.

El artículo 67. del cuerpo legal citado, indica: "El Ingeniero dará cuenta a la oficina correspondiente con las operaciones de amojonamiento, las cuales se agregarán al expediente de donde se deriven".

LEY: NO ESPECIFICA TIEMPO PARA AMOJONAMIENTO:

TIEMPO PROMEDIO EN LA PRACTICA: 30 DIAS

15. **OTORGAMIENTO DEL TITULO INSCRIBIBLE:**

Respecto al otorgamiento del título inscribible el artículo 198, en su parte conducente expone: "Practicado el amojonamiento, se extenderá el título inscribible, que deberá contener los requisitos que establece el artículo 150 de esta ley".

Al haberse aprobado el expediente por el correspondiente Acuerdo Gubernativo, para los efectos de la inscripción del derecho de posesión en el Registro de la Propiedad la Gobernación departamental respectiva, deberá extender en duplicado la certificación correspondiente y en ella deberá insertar, de conformidad con el artículo 174 de la Ley de Transformación Agraria:

- a) La solicitud del interesado;
- b) Las operaciones de medida y revisión;
- c) La resolución gubernativa que apruebe la medida y decrete la adjudicación y expedición del título;
- d) La constancia de haberse pagado el precio fijado en el Acuerdo respectivo.

El precio servirá de base para la declaración en la Matrícula Fiscal. En cada ejemplar se acompañará el plano respectivo.

Es de hacer constar que en el artículo referido se indica lo relativo al pago del impuesto de alcabala. Dicho impuesto estaba establecido en el Artículo 33 del Decreto del Congreso de la República Número 1153 (Ley de Contribuciones), pero fué derogado por el artículo 48 del Decreto del Congreso de la República Número 37- 92, que contiene la Ley del Impuesto de Timbres Fiscales y de Papel Sellado Especial para Protocolos.

LEY: NO ESPECIFICA TIEMPO PARA EL OTORGAMIENTO DEL TITULO  
 TIEMPO PROMEDIO EN LA PRACTICA: 30 DIAS

16. **AVISO DEL TRASPASO**

Finalmente de conformidad con el artículo 198, la Gobernación departamental tiene la obligación de dar aviso del traspaso a la Matrícula Fiscal que corresponda para la apertura de la misma.

LEY: NO ESPECIFICA TIEMPO PARA DAR EL AVISO DE TRASPASO  
 TIEMPO EN LA PRACTICA: 12 DIAS

17. **LAS OPOSICIONES EN LAS DENUNCIAS DE EXCESOS:**

Todas las fases, que con anterioridad se detallaron, que se llevan a cabo en el procedimiento administrativo gubernamental para la adjudicación de excesos de tierras existentes en fincas urbanas, se consideraron sin que se dieran oposiciones. Sin embargo las oposiciones podrían producirse en el trámite del expediente y por ello se tratarán en esta parte.

17.1 CLASES DE OPOSICIONES:

El artículo 193, especifica las siguientes:

- a) De preferencia, fundadas en denuncia hecha con anterioridad; y
- b) Las que se basan en derecho de propiedad de posesión, sobre los excesos denunciados.

17.2 PRESENTACION Y ADMISION:

Tanto las oposiciones de preferencia como las que se basen en derecho de propiedad de posesión, se presentarán a la Gobernación departamental respectiva y serán admisibles mientras no se haya emitido el acuerdo de adjudicación que corresponda.

17.3 OPOSICIONES CON FUNDAMENTO EN PREFERENCIA:

El artículo 195, indica que cuando las oposiciones son de preferencia la Gobernación departamental fijará a las partes el término de quince días para que presenten sus pruebas; y que vencido el plazo fijado, el expediente pasará al Ministerio de Gobernación, para que resuelva a quién corresponde el derecho.

17.4 OPOSICIONES CON FUNDAMENTO EN DERECHO DE PROPIEDAD:

El artículo 194, indica que los oponentes que se funden en derecho de propiedad sobre los terrenos denunciados, deberán acompañar a su solicitud:

- a) Certificación del Registro de la Propiedad que contenga las inscripciones de dominio vigentes de las fincas respectivas; y
- b) Los demás documentos que puedan aducir para comprobar su derecho.

17.5 OPOSICIONES CON FUNDAMENTO EN DERECHO DE POSESION:

El mismo artículo referido anteriormente expresa que si el fundamento fuere de derecho de posesión, el opositor deberá justificarlo por los medios de prueba que autoriza el Código de Enjuiciamiento Civil y Mercantil, hoy Código Procesal Civil y Mercantil. Los medios de prueba que autoriza el Código Procesal Civil y Mercantil, están contenidos en el artículo 128 y son:

- a) Declaración de las partes;
- b) Declaración de testigos;
- c) Dictamen de expertos;
- d) Reconocimiento judicial;
- e) Documentos;
- f) Medios científicos de prueba; y
- g) Presunciones.

17.6 SUSPENSION DEL TRAMITE Y ACUDIMIENTO A LA VIA JUDICIAL:

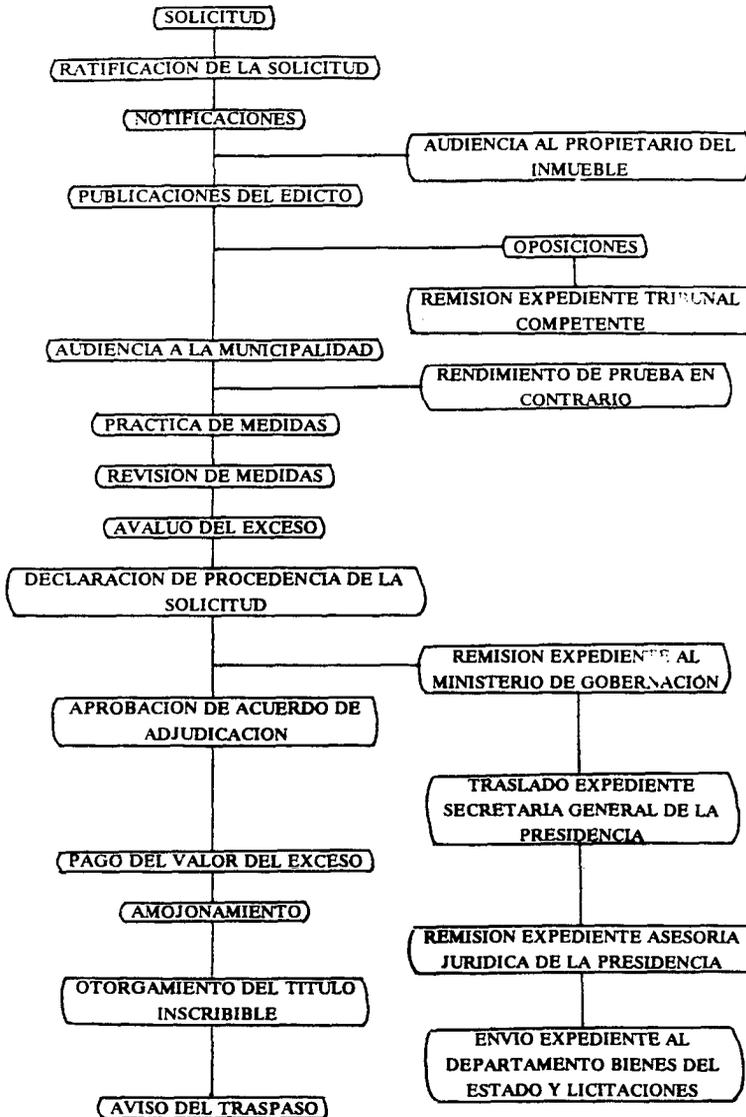
De conformidad con el artículo 194, la Gobernación departamental con vista de las justificaciones presentadas, suspenderá el curso del expediente y fijará el término de treinta días para que el opositor acuda a los tribunales de justicia.

17.7 PRESCRIPCION DEL DERECHO DEL OPOSITOR:

El referido artículo indica que vencido el plazo de treinta días sin que se compruebe haberse presentado la demanda se tendrá como renunciada la acción del opositor y la Gobernación departamental continuará la diligencia sin más citarle ni oírle.

B. ESQUEMA DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO GUBERNAMENTAL VIGENTE PARA LA LEGALIZACION Y ADJUDICACION DE EXCESOS DE TIERRAS EXISTENTES EN FINCAS URBANAS, UBICADAS EN EL ESTADO DE GUATEMALA

DECRETO DEL CONGRESO DE LA REPUBLICA No. 1551



C. COMPARACION DE TIEMPOS ESTABLECIDOS EN EL DECRETO DEL CONGRESO DE LA REPUBLICA No. 1551, CON LOS EMPLEADOS EN LA PRACTICA, EN EL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO GUBERNAMENTAL VIGENTE, PARA LA LEGALIZACION Y ADJUDICACION DE EXCESOS DE TIERRAS EXISTENTES EN FINCAS URBANAS, UBICADAS EN EL ESTADO DE GUATEMALA

| No.  | DILIGENCIAS                                | TIEMPO EN DIAS |                |
|--|--|----------------|----------------|
|  |  | EN LA LEY      | EN LA PRACTICA |
| 1.   | Solicitud                                  |                |                |
| 2.   | Ratificación de la solicitud               | NO HAY TIEMPO  | 5              |
| 3.   | Notificaciones                             | NO HAY TIEMPO  | 3              |
| 4.   | Audiencia al propietario del inmueble      | 8              | 0              |
| 5.   | Publicaciones del edicto                   | 30             | 30             |
| 6.   | Oposiciones                                | 30             | 0              |
| 7.   | Audiencia a la Municipalidad               | 15             | 300            |
| 8.   | Rendimiento de prueba en contrario         | 15             | 15             |
| 9.   | Práctica de medidas                        | 180            | 30             |
| 10.  | Revisión de medidas                        | NO HAY TIEMPO  | 30             |
| 11.  | Avaluo de exceso                           | NO HAY TIEMPO  | 60             |
| 12.  | Declaración de procedencia de la solicitud | NO HAY TIEMPO  | 60             |
| 13.  | Aprobación del acuerdo de adjudicación     | NO HAY TIEMPO  | 150            |
| 14.  | Pago del valor del exceso                  | 60             | 55             |
| 15.  | Amojonamiento                              | NO HAY TIEMPO  | 30             |
| 16.  | Otorgamiento del título inscribible        | NO HAY TIEMPO  | 30             |
| 17.  | Aviso del traspaso                         | NO HAY TIEMPO  | 12             |
| Tiempo estipulado en la ley para algunas diligencias |  | 338            |                |
| Tiempo absorbido en la práctica sin oposiciones      |  |                | 810            |
| Tiempo absorbido en la practica con oposiciones      |  |                | 840            |

1. **CRITICA**

Analizando las diligencias que se dan, en el procedimiento administrativo gubernamental, regulado en el Decreto del Congreso de la República No. 1551, que contiene la Ley de Transformación Agraria, nos damos cuenta que existen una diversidad de instituciones pertenecientes al Organismo Ejecutivo, que intervienen en el procedimiento referido y que no están especificadas en el cuerpo legal citado.

Considerando el factor tiempo, observamos que en la ley referida no se especifica tiempo a nueve diligencias, del total que contiene el procedimiento, siendo ellas la RATIFICACION DE LA SOLICITUD, NOTIFICACIONES, REVISION DE MEDIDAS, AVALUO DEL EXCESO, DECLARACION DE PROCEDENCIA DE LA SOLICITUD, APROBACION DEL ACUERDO DE ADJUDICACION, AMOJONAMIENTO, OTORGAMIENTO DEL TITULO INSCRIBIBLE: AVISO DEL TRASPASO. Lo anterior nos refleja deficiencias técnico-jurídicas contenidas en el cuerpo legal referido.

El total de tiempo estipulado, en la ley citada, para las diligencias que si tienen tiempo asignado es de 338 días. Luego de haber analizado 20 expedientes de solicitudes de legalización y adjudicación de excesos de tierras, que forman parte del archivo de la Gobernación del Departamento de Guatemala, hemos de indicar que el total de días consumidos en la práctica, en el procedimiento administrativo gubernamental vigente, sin oposiciones es de 810, es decir 27 meses; con oposiciones sería de 840 días. Lo anterior nos da un diferencial, entre el tiempo fijado en la ley y el consumido en la práctica, sin oposiciones, de 472 días. Las fases que consumen mayor tiempo son: La AUDIENCIA A LA MUNICIPALIDAD y la APROBACION DEL ACUERDO DE ADJUDICACION, por parte del Organismo Ejecutivo, siendo de 300 y 150 días respectivamente. Lo anterior es consecuencia de la intervención de varios departamentos que constituyen la organización de la Municipalidad de Guatemala así como las contradicciones existentes entre la información proporcionada por el solicitante y el informe elaborado por la Municipalidad referida y la intervención de diversas instituciones pertenecientes al Organismo Ejecutivo, que no estando regulada su intervención en el procedimiento administrativo gubernamental vigente, en la práctica intervienen en el mismo.

**CAPITULO V**

**EL PROCEDIMIENTO EN JURISDICCION VOLUNTARIA NOTARIAL PROPUESTO  
PARA TRAMITAR LA PROPIEDAD DE LOS EXCESOS DE FINCAS URBANAS  
EXISTENTES EN EL ESTADO DE GUATEMALA**

## 1. INTRODUCCION:

Hasta el momento se han abordado subtemas que nos han permitido adentrarnos a la parte medular del presente trabajo. Hemos realizado un esfuerzo que nos conlleva a tener un conocimiento relativo a los bienes, porque los excesos urbanos constituyen bienes inmuebles; se ha tratado lo referente a los derechos reales, porque el tiempo de posesión de los excesos urbanos es un derecho real abonable al sucesor; se conversó de la posesión porque para que se de la transmisibilidad de los excesos del Estado o Municipio hacia los particulares, es condición indispensable que los particulares cumplan, además de otros requisitos, con la condición de poseer determinado tiempo el exceso urbano, en forma pública, pacífica y de buena fé. Así mismo se ha abordado el subtema de la propiedad porque al inscribirse el derecho de posesión del exceso urbano en el Registro de la Propiedad, al transcurrir determinado tiempo contado a partir de la fecha de inscripción del derecho, se obtiene el dominio del bien inmueble.

Otro de los subtemas tratados es el relativo a la jurisdicción voluntaria notarial, porque precisamente será el procedimiento que propondremos como un paleativo al trámite administrativo gubernamental vigente; así mismo se han escrito algunos aspectos relativos a las fincas y los excesos a efecto de que contemos con una base teórica, más o menos sólida, de las instituciones que giran alrededor de los llamados EXCESOS URBANOS.

Por otra parte hemos analizado y criticado el oneroso, engorroso y desalentador procedimiento administrativo gubernamental, contenido en la Ley de Transformación Agraria, para legalizar, adjudicar e inscribir los excesos de tierras urbanas, hasta desembocar en su esquematización, a efecto de que en la práctica conozcamos cuáles son sus significativos fallos.

Luego de lo expuesto, en el presente Capítulo se versará sobre el procedimiento propuesto para legalizar, adjudicar e inscribir los excesos de tierras existentes en fincas urbanas, por jurisdicción voluntaria notarial que por disposición de la ley, pertenecen al Estado o al Municipio. Al analizarse las normas adjetivas que contiene el proyecto de ley, podrá observarse lo fluido del procedimiento con intervención de Notario y nos permitimos aclarar que lo caracterizable de la jurisdicción voluntaria es la ausencia de discusión entre las partes y que la actuación de los órganos del Estado se concreta a una función certificante de la autoridad del acto, es decir que si en la

tramitación de un expediente se diera el contradictorio, deberá recurrirse a la jurisdicción ordinaria.

Antes de la presentación del proyecto de Ley se considera oportuno abordar ciertos tópicos especificados en nuestro plan de trabajo, dejando fuera de tratamiento todos aquellos aspectos de carácter teórico ya abordados en capítulos anteriores.

## 2. JUSTIFICACION DE LA INVESTIGACION:

Es concebible el hecho distorsionador de la propiedad, inscrita en el Registro de la Propiedad y relacionada con las fincas urbanas ubicadas en el Estado de Guatemala, al considerar la extensión territorial inscrita con el área que realmente se tiene amojonada y colindada. Este fenómeno refleja que en el Estado de Guatemala se tienen en posesión no legalizada, fincas que cuentan con una extensión territorial mayor que la extensión del área inscrita, constituyendo el área que sobrepasa a la extensión inscrita los llamados EXCESOS URBANOS. Para resolver los problemas de excesos de tierras existentes en fincas urbanas que se planteen, el único procedimiento existente, en nuestro país, es el de la vía administrativa gubernamental, sino se presenta oposición, ya que de lo contrario se tendrá que recurrir a los Tribunales de Justicia<sup>(39)</sup> El procedimiento administrativo gubernamental vigente es considerado, por los interesados, oneroso por los diversos servicios profesionales contratados (Notario, Abogado, Ingeniero medidor, Ingeniero revisor, Experto valuador, e Ingeniero amojonador); y sumamente engorroso en su tramitación por la cantidad de instituciones que intervienen en el mismo; (Gobernación Departamental, Municipalidad; Departamentos de: Cédulas, Mapeo, Construcción y Desarrollo Urbano y Jurídico; Ministerio de Gobernación, Secretaría General de la Presidencia, Asesoría Jurídica de la Presidencia, y Departamento de Bienes del Estado y Licitaciones); al extremo que de conformidad con veinte expedientes analizados y tramitados ante la Gobernación del Departamento de Guatemala, se observó un consumo en tiempo promedio de 27 meses, es decir 810 días. El referido procedimiento está regulado en el Decreto del Congreso de la República No. 1551 que contiene la Ley de Transformación Agraria, dicho procedimiento se establece para resolver los problemas de excesos de tierras existentes en fincas rústicas específicamente, pero se utiliza para los trámites de legalización, adjudicación e inscripción de excesos de tierras existentes en fincas urbanas, en vista de no contarse con un procedimiento específico, en el citado

---

(39) Ley Cit. Pag. No. 24 Ref. Art. 194

cuerpo legal, para los problemas que se planteen respecto a los excesos de las fincas referidas<sup>(40)</sup>.

Se ha analizado el procedimiento por la vía administrativa gubernamental y siendo dicho procedimiento sumamente oneroso y engorroso para los interesados, se considera importante establecer otro que sea rápido, menos oneroso y activado por Notario, a requerimiento de parte interesada, con el propósito de estimular a los particulares poseedores de los excesos de tierras urbanas, a que se legalicen, adjudiquen e inscriban tales excesos.

El presente trabajo se propone diseñar un procedimiento que venga mediante compra venta a resolver los problemas de excesos de tierras existentes en fincas urbanas por la vía notarial, con el objeto de normalizar la propiedad de la tierra que constituye excesos urbanos en nuestro país; y que tanto el Estado o la Municipalidad del lugar donde se encuentre ubicado el exceso de tierras urbanas, reciban el pago del valor del exceso referido.

Se considera que con un procedimiento por la vía notarial que sea rápido, menos oneroso y activado por Notario, los poseedores de excesos urbanos, se interesarán en la legalización, adjudicación e inscripción de dichos excesos, objetivándose la legitimidad de la propiedad de la tierra en el Estado de Guatemala.

### 3. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA:

El Estado de Guatemala cuenta con un territorio que está formado por 108,889 kilómetros cuadrados sin incluir Belice. El territorio está en propiedad del Estado, de los municipios que lo integran y de los particulaes. El territorio constituye un bien inmueble y atendiendo lo estipulado en el artículo 459 del Código Civil: "Constituyen bienes nacionales de uso no común: los excesos de propiedad rústicas o urbanas, de conformidad con la ley".

Para que los bienes de las personas individuales o jurídicas sean de propiedad privada deberán tener título legal; sin embargo en Guatemala se afronta el problema de que hay en posesión innumerables propiedades, que constituyen excesos de tierras urbanas que no están legalizados.

Especificamos que la legalización, adjudicación e inscripción de los excesos de tierras existentes en fincas urbanas, ubicadas en el Estado de Guatemala, se tramitan por la vía administrativa gubernamental; éste procedimiento es sumamente oneroso y engorroso para los interesados, absorbe un tiempo considerable, constituyéndose en

---

(40) Ley Cit. Pag. No. 24 Ref. Art. 172

muchos casos en un procedimiento desinteresado para el promotor y en causal de repercusión en la no legalización, adjudicación e inscripción de los excesos de tierras urbanas.

Se considera importante y necesario regular la legalización, adjudicación e inscripción de los excesos de tierras urbanas por un procedimiento más ágil, y por ello estimamos que estanto el Notario investido de fé pública por el Estado<sup>(41)</sup>, puede diseñarse un procedimiento por jurisdicción voluntaria notarial.

El procedimiento por la vía notarial que se propone, se circunscribe a aquellos excesos de tierras existentes en fincas urbanas, ubicadas en el Estado de Guatemala, denunciadas por el propietario del inmueble que los posee, para su legalización, adjudicación, e inscripción de conformidad con la ley, mediante el respectivo pago, considerándose el valor registrado en la Matrícula Fiscal, para el inmueble urbano que los contiene, aumentado en un 100%.

4. MARCO JURIDICO PARA CONSIDERAR LA LEGLIZACION, ADJUDICACION E INSCRIPCION DE LOS EXCESOS DE TIERRAS EXISTENTES EN FINCAS URBANAS, POR EL TRAMITE DE LA JURISDICCION VOLUNTARIA NOTARIAL:

Se ha expuesto que de conformidad con el contenido del Código Civil; y la Ley de Transformación Agraria, los excesos que constituyen bienes inmuebles pertenecen al Estado, o al municipio. Así mismo se indica que de acuerdo con la Ley de Transformación Agraria, dichos excesos son transmisibles, pues el artículo 148, del cuerpo legl citado, en su parte conducente indica: "Es transmisible, con sujeción a los requisitos que determine la ley.....a).....d)Los excesos de los inmuebles de propiedad particular".

Se observa además, en la Ley de Transformación Agraria, que los excesos pueden obtenerse en propiedad por posesión, ya sea en forma gratuita o de manera onerosa.<sup>(42)</sup>

Hemos de indicar que, conforme a la Ley citada, si se trata de excesos de tierras existentes en fincas rústicas, las diligencias de carácter administrativo se inician ante la Sección de Tierras, adscrita a la Escribanía de Gobierno, y si se refiere a excesos de tierras existentes en fincas urbanas, se inician, las diligencias administrativas, ante la Gobernación Departamental del lugar donde se encuentra ubicado el exceso.<sup>(43)</sup>

---

(41) Ley Cit. Pag. No. 43 Ref. Art. 1

(42) Ley Cit. Pag. No. 24 Ref. Artros. 170 y 171.

(43) Ley Cit. Pag. No. 24 Ref. Artros. 167 y 172.

El procedimiento en materia de legalización, adjudicación e inscripción de excesos de tierras que se efectúan en la vía administrativa gubernamental, está contenido en la Ley de Transformación Agraria y comprendido del artículo 181 al 198.

Se considera que tomándose como base el marco legal establecido en los diversos instrumentos jurídicos especificados, en el presente trabajo, siempre y cuando no exista controversia alguna entre las partes interesadas, un procedimiento de trámite por la vía notarial vendría a solucionar el problema de la no legalización, adjudicación e inscripción de los excesos de tierras por los poseedores.

5. HIPOTESIS PLANTEADA:

Siendo que el procedimiento administrativo gubernamental actual, para la legalización y adjudicación de los excesos de tierras existentes en fincas urbanas es oneroso y engorroso, lo que constituye un procedimiento desinteresado, entonces el trámite debe ser simplificado a través de la jurisdicción voluntaria notarial, que hará más ágil y menos oneroso dicho procedimiento.

6. OBJETIVOS DE LA INVESTIGACIÓN:

Como objetivos de la investigación se formulan los siguientes:

6.1 **GENERALES:**

- a) Legalizar y adjudicar, mediante compra venta los excesos de tierras existentes en fincas urbanas, ubicados en el país;
- b) Normalizar en cuanto a su extensión por un trámite rápido, sencillo y seguro, la situación de los inmuebles urbanos con excesos, en aras de la seguridad jurídica para los propietarios;
- c) Descongestionar el trabajo de la administración pública, ya que actualmente el trámite de legalización y adjudicación de excesos de tierras existentes en fincas urbanas, se lleva únicamente por la vía administrativa gubernamental, participando en el mismo diversas instituciones públicas.

6.2 **ESPECIFICOS:**

Establecer, mediante iniciativa de ley, un procedimiento rápido, activo, menos engorroso para el interesado, que permita mediante la vía notarial, y por medio de compra venta, la legalización, adjudicación e inscripción de excesos de tierras existentes en fincas urbanas, ubicadas en el país.

7. SUPUESTOS DE LA INVESTIGACION:

Se supone que existen múltiples problemas de excesos de tierras existentes en fincas

urbanas ubicadas en el país, que los interesados no legalizan como consecuencia de que el trámite por la vía gubernamental vigente y regulado en el Decreto del Congreso de la República No. 1551 que contiene la Ley de Transformación Agraria, representa apreciables recursos financieros y es sumamente engorroso.

8. PRACTICA DE LA INVESTIGACION:

Se ha expresado con anterioridad que las diligencias tendientes a legalizar, adjudicar e inscribir los excesos de tierras existentes en fincas urbanas, se promueven ante la Gobernación Departamental jurisdiccional y que esta institución traslada el expediente a la Municipalidad del lugar donde se encuentra ubicado el exceso urbano. Sin embargo en este trabajo nos proponemos crear un procedimiento alterno, por jurisdicción voluntaria notarial, para lo cual hemos realizado una investigación a nivel de gobernaciones y municipalidades, considerándose para éllo lo siguiente:

a) **UNIVERSO ESTABLECIDO:**

El universo que establecimos para la investigación fueron las 22 gobernaciones departamentales y las 330 municipalidades, que existen en el Estado de Guatemala.

b) **DETERMINACION DEL TAMAÑO DE LA MUESTRA:**

Considerando la técnica estadística estimamos que para las gobernaciones se investigaría todo el universo, por ser reducido. Respecto a las municipalidades se determinó que una muestra de un 25%, del universo era significativa para nuestro propósito, por lo que se remitieron boletas a 83 municipalidades. La distribución de la boleta diseñada se efectuó en base a ciertos criterios: Concentración de población por municipio, extensión territorial por municipio, grado de urbanización en los municipios, e inexistencia de tierras ejidales.

Se obtuvo respuesta de las 22 gobernaciones departamentales y de 70 alcaldías, constituyendo estas últimas el 21% del universo, es decir que se contó con una cifra aceptable.

c) **BOLETA INVESTIGATIVA:**

Se diseñó, luego de la prueba respectiva, una boleta de investigación, aplicable tanto a las gobernaciones departamentales como a las municipalidades, para obtener información cruzada, fijándose un total de 10 preguntas con respuestas fácilmente proporcionables por las instituciones encuestadas. El formato de la

boleta diseñada se encuentra como **ANEXO A**, en este trabajo.

d) **DATOS RECABADOS E INTERPRETACION:**

Las primeras 8 preguntas contenidas en la boleta, fueron formuladas a las gobernaciones departamentales y a las municipalidades, siendo la recabación de datos e interpretación de los mismos, la siguiente:

**PREGUNTA No. 1 (ANEXO B)**

Se han realizado trámites de expedientes de legalización, adjudicación e inscripción de excesos de tierras existentes en fincas urbanas, en esa Institución?

Como podrá apreciarse en la gráfica No. 1, de las 22 gobernaciones departamentales, 2, es decir el 9% del universo, respondieron que **SI** se han realizado trámites de legalización, adjudicación e inscripción de excesos de tierras existentes en fincas urbanas; y 20 gobernaciones departamentales manifestaron que **NO** se han efectuado dichos trámites, es decir el 91% del universo. Respecto a las municipalidades, 2 se manifestaron en que **SI** se han realizado los referidos trámites; y 68 municipalidades indicaron de que **NO** se han dado tales trámites.

Los municipios en los que se han presentado trámites son: Guatemala y Quetzaltenango.

Lo anterior nos permite confirmar que la aplicabilidad del procedimiento administrativo gubernamental vigente, para la legalización, adjudicación e inscripción de excesos de tierras existentes en fincas urbanas, ubicadas en nuestro país, es sumamente reducido, pues en comparación del universo municipal únicamente representan los municipios que confirmaron la realización de los referidos trámites el 0.006%.

Como lo hemos estimado, consideramos que las causales de escasa aplicabilidad del procedimiento administrativo gubernamental vigente, se debe a lo altamente oneroso, engorroso y desalentador que es para los particulares que poseen excesos de tierras urbanas; es más también estimamos como otra causal, por parte de los interesados, el desconocimiento del procedimiento vigente.

**PREGUNTA No. 2 (ANEXO C)**

Cuántos expedientes de solicitud de legalización, adjudicación e inscripción de

excesos de tierras existentes en fincas urbanas, se tramitan por año en esa Institución?

Los datos que se han recabado y que se presentan en la gráfica no. 2. demuestran que según la Gobernación del Departamento de Guatemala, se tramitan por año. en dicha institución un total de 17 solicitudes de legalización, adjudicación e inscripción de excesos de tierras existentes en fincas urbanas; mientras que la Gobernación del Departamento de Quetzaltenango reporta el trámite de 4 solicitudes por año.

La Municipalidad de la Ciudad Capital informa que en dicha institución se tramitan por año alrededor de 16 solicitudes de legalización, adjudicación e inscripción de excesos de tierras existentes en fincas urbanas. Lo anterior nos da una diferencial de un expediente con la Gobernación del Departamento de Guatemala. La Municipalidad del Municipio de Quetzaltenango reporta que por año se tramitan, en dicha institución, un total de 4 expedientes.

Nuevamente se confirma que la aplicabilidad del procedimiento administrativo gubernamental vigente para legalizar, adjudicar e inscribir los excesos de tierras existentes en fincas urbanas ubicadas en nuestro país, es sumamente insignificativo, pues únicamente tiene aplicación en los municipios de Guatemala y Quetzaltenango, es decir en un 0.006% del universo municipal.

### **PREGUNTA No. 3 (ANEXO D)**

Que tiempo absorbe, desde que se recibe hasta que se resuelve, un expediente de legalización, adjudicación e inscripción de excesos de tierras existentes en fincas urbanas, que se tramite en esa Institución?

Como podrá observarse en la información recabada e ilustrada en la gráfica No. 3, un expediente de legalización, adjudicación e inscripción de excesos de tierras existentes en fincas urbanas, que se tramite ante la Gobernación del Departamento de Guatemala, absorben desde su inicio hasta el respectivo aviso que se dé a la Matrícula Fiscal un promedio de 27 meses, es decir 810 días, tiempo que se considera sumamente extenso. Por aparte un expediente de legalización, adjudicación e inscripción de excesos de tierras existentes en fincas urbanas, que se tramite ante la Gobernación del Departamento de Quetzaltenango, según reporte de dicha institución, absorbe en total un promedio de 6 meses, es decir 180 días. Recordemos que uno de los cuellos de

botella que sufre un expediente tramitado por el procedimiento administrativo gubernamental, está constituido por la participación en el mismo de varias instituciones, que integran el Organismo Ejecutivo y que en el diligenciamiento, en la práctica, consume un tiempo de 5 meses, es decir, 150 días.

Por aparte el referido expediente, absorbe en la Municipalidad de Guatemala, un promedio de 10 meses, que suman 300 días, mientras que en la Municipalidad de Quetzaltenango consume un promedio de 2 meses, o sea 60 días.

Consideramos que la absorción de un tiempo mayor en la Municipalidad de la Ciudad Capital se debe a que en dicha institución participan, en el expediente, una mayor cantidad de departamentos que integran su organigrama de funcionamiento, al comparar tiempos con la Municipalidad de Quetzaltenango.

**PREGUNTA No. 4**

Que departamentos de esa Institución participan en el trámite de expedientes de legalización, adjudicación e inscripción de excesos de tierras existentes en fincas urbanas?

En relación a la pregunta formulada, la Municipalidad de la Ciudad de Guatemala manifestó que intervienen los departamentos de: Cédulas, Mapeo, Construcción y Desarrollo Urbano y el de Asuntos Jurídicos.

Al analizar varios de los expedientes referidos, existentes en el archivo de la Gobernación del Departamento de Guatemala, se observó que como consecuencia de dicha intervención y la información incongruente proporcionada por el solicitante es que se utiliza un tiempo promedio, en la Municipalidad de Guatemala, que oscila alrededor de los 300 días, no obstante que la Ley de Transformación Agraria fija, a la referida institución, un término de 15 días para la práctica de las diligencias respectivas.

La Municipalidad y Gobernación de Quetzaltenango, así como la Gobernación de Guatemala no reportaron en la pregunta formulada información alguna.

**PREGUNTA No. 5**

Las solicitudes de legalización, adjudicación e inscripción de excesos de tierras existentes en fincas urbanas, que se tramitan en esa Institución, se solicitan por el interesado:

a) En forma gratuita?\_\_\_\_\_ b) Por compra venta?\_\_\_\_\_

Respecto a la pregunta formulada, con anterioridad, tanto las gobernaciones departamentales de Guatemala y Quetzaltenango como las municipalidades de la Ciudad Capital y Quetzaltenango, manifestaron que las solicitudes referidas que se tramitan, ante ellas, son en forma gratuita. Lo anterior nos refleja que los particulares únicamente utilizan la forma gratuita de asignación de excesos contemplada en la Ley de Transformación Agraria;<sup>(44)</sup> y como consecuencia de ello en 20 expedientes, de las citadas solicitudes, analizados en el archivo de la Gobernación Departamental de Guatemala, hemos de indicar que de conformidad con la investigación que se realizó tanto el Estado como la Municipalidad de la Ciudad Capital se opusieron en la totalidad de ellos, a que se asignaran los excesos de tierras urbanas solicitados. Lo anterior nos permite creer que un procedimiento alterno por jurisdicción voluntaria notarial, mediante compra venta, que legalice, adjudique e inscriba los excesos de tierras existentes en fincas urbanas, si despertara interés para el Estado o las municipalidades, pues además de percibir recursos financieros, mediante la venta de esos activos fijos, les permitirá enriquecer sus respectivos registros catastrales, al tener el interesado que presentar los planos correspondientes.

**PREGUNTA No. 6 (ANEXO E)**

Considera esa Institución que sea conveniente para el Estado o la Municipalidad, que el trámite de legalización, adjudicación e inscripción de excesos de tierras existentes en fincas urbanas, que efectúen los particulares, se realice por jurisdicción voluntaria notarial?

Con base en los datos recabados y representados en la gráfica no. 4, puede observarse que 18 gobernaciones departamentales, es decir el 83% del universo, están interesadas en un procedimiento alterno, por jurisdicción voluntaria notarial, para que se lleve a cabo la legalización, adjudicación e inscripción de excesos de tierras existentes en fincas urbanas; el resto es decir 4 gobernaciones departamentales que representan el 17% del universo no contestaron la pregunta formulada.

Por otra parte 65 municipalidades, que representan el 93% de la muestra afirmativa y el 20% del universo municipal, consideran conveniente la regulación del referido procedimiento alterno. El total de municipalidades que no contestaron la pregunta fue únicamente de 5, que representan el 7% de la

<sup>(44)</sup> Ley Cit. Pag. 24 Ref. Artos. 170 y 171.

muestra que respondió afirmativamente la boleta diseñada y el 1.5% del universo municipal.

Lo anterior nos refleja el alto interés que tienen, tanto las gobernaciones departamentales como las municipalidades del país, para que se regule la legislación, adjudicación e inscripción de los excesos de tierras existentes en fincas urbanas, a través de compra-venta mediante procedimiento por jurisdicción voluntaria notarial.

Consideramos que dichas instituciones con la respuesta otorgada, desean legitimar la propiedad de las tierras que constituyen excesos en fincas urbanas y llevar a sus arcas mayores recursos financieros, con lo que se lograría evitar o reducir la oposición que actualmente, las referidas instituciones, realizan en el procedimiento administrativo gubernamental vigente.

**PREGUNTA No. 7 (ANEXO F)**

Está interesada esa Institución en que mediante compra-venta se legalicen y adjudiquen los excesos de tierras existentes en fincas urbanas, que por ley le son de su propiedad, y que los particulares los tienen en posesión?

Los datos recabados y representados en la gráfica No. 5, nos indican que 15 gobernaciones departamentales, es decir el 68% del universo, consideran conveniente que los excesos de tierras existentes en fincas urbanas, que por ley les son de su propiedad, se legalicen, adjudiquen e inscriban mediante compra-venta, a favor de los particulares que los tienen en posesión. El resto de gobernaciones departamentales que en total son 7, es decir el 32% del universo, se manifestaron en contra de la compra-venta de los referidos excesos.

Así mismo se indica, de conformidad con los datos recabados, que 60 municipalidades del país, que representan el 86% de la muestra confirmativa y el 18% del universo municipal, están de acuerdo en que los excesos en referencia y que son propiedad del municipio por ley, se legalicen y adjudiquen mediante compra-venta a los propietarios de las fincas que los contienen. Un total de 10 municipalidades que constituyen el 14% de la muestra confirmativa a la boleta y el 3% del universo municipal, no respaldan la política de compra-venta de los excesos de tierras especificados y que son pertenecientes al municipio.

Lo expresado con anterioridad nos permite confirmar que la mayoría de municipalidades encuestadas está de acuerdo en que los excesos de tierras existentes en fincas urbanas, que por ley les pertenecen, se vendan a los propietarios de las fincas que las contienen y con ésto se confirma que tales instituciones desean que se legitime la propiedad de la tierra en su municipio y también se reafirma lo manifestado en la pregunta anterior.

**PREGUNTA No. 8 (ANEXO G)**

Está de acuerdo esa Institución en que se establezca un procedimiento ágil, menos engorroso, por jurisdicción voluntaria notarial, para que se legalicen, adjudiquen e inscriban, mediante compra-venta los excesos de tierras existentes en fincas urbanas, que los particulares tienen en posesión?

Respecto a la pregunta formulada con anterioridad, observamos en los datos recabados y presentados en la gráfica No. 6, que 15 gobernaciones departamentales, es decir el 68% del universo respaldan que a través de un procedimiento por jurisdicción voluntaria notarial y mediante compra venta se legalicen, adjudiquen e inscriban los excesos de tierras urbanas, 7 gobernaciones departamentales que representan el 32% del universo, no respalda un nuevo procedimiento. La respuesta negativa, suponemos por conversaciones sostenidas, se debe a aspectos de temor pues las autoridades de gobernación piensan que un procedimiento alternativo de legalización, adjudicación e inscripción de excesos de tierras, por la vía notarial, podría afectar el funcionamiento de tales instituciones en: reducción presupuestaria, supresión de puestos de trabajo, traslados de personal, etc.

Con relación a las municipalidades, 58 respaldan un procedimiento notarial alternativo, es decir el 83% de la muestra confirmativa y el 18% del universo municipal; el total de municipalidades que no respaldan un nuevo procedimiento son 12, que representan el 17% de la muestra confirmativa y el 4% del universo municipal.

Lo expuesto nos da la pauta de que sí es necesario regular un procedimiento alternativo que permita la legalización, adjudicación e inscripción de excesos de tierras existentes en fincas urbanas, mediante compra-venta por jurisdicción voluntaria notarial.

**PREGUNTA No. 9**

Ha realizado esa Municipalidad algún trámite de legalización y adjudicación de

excesos de tierras existentes en fincas urbanas, ante la Gobernación Departamental respectiva, para su acotamiento e inscripción a su nombre en el Registro de la Propiedad?

La pregunta anterior, solamente se efectuó a las municipalidades encuestadas. Lo que se pretendía saber era si las municipalidades del país se han preocupado en gestionar, ante las Gobernaciones departamentales la legalización y adjudicación de excesos de tierras urbanas, que por ley les pertenecen, para su acotamiento e inscripción en el Registro de la Propiedad; pues como se acordará los excesos urbanos que sobrepasan del 50% del área inscrita, siempre que el inmueble tenga edificación, o del 10% si el inmueble no tiene edificación, se presume que; salvo prueba en contrario, pertenecen al municipio de su ubicación, según el artículo 171 de la Ley de Transformación Agraria. Ninguna de las 70 municipalidades, que contestaron la boleta investigativa reportó que ha realizado gestiones de acotamiento e inscripción de excesos de tierras urbanas en el Registro de la Propiedad. Lo anterior nos permite razonar que las autoridades municipales del país, no se han preocupado de investigar en sus respectivos municipios qué tierras constituyen excesos urbanos y que por ley le pertenecen a su municipalidad; qué cantidad y extensión de excesos de tierras urbanas están contenidos en fincas particulares en sus respectivos municipios y como está conformado realmente su respectivo Catastro Municipal.

Se pudo comprobar, al analizar 20 expedientes de solicitudes de legalización, adjudicación e inscripción de excesos de tierras urbanas tramitados ante la Gobernación del Departamento de Guatemala, qué, es cuándo el expediente llega a la Municipalidad de Guatemala, que se traslada al Departamento de Mapeo y el de Construcción y Desarrollo Urbano para que se verifique, con base a los planos y demás información proporcionada por el solicitante, si el exceso de tierras urbanas pertenece a la Municipalidad o al Estado, considerando lo preceptuado en los artículos 170 y 171 de la Ley de Transformación Agraria.

**PREGUNTA No. 10**

Cuántos expedientes de legalización, adjudicación e inscripción de excesos de tierras existentes en fincas urbanas, que por ley le son de su propiedad, ha realizado aproximadamente a la presente fecha esa Institución?

La pregunta escrita se formuló para que fuera contestada, siempre y cuando se le haya dado respuesta afirmativa a la pregunta No. 9; pero como las 70 municipalidades que contestaron la boleta de investigación, no reportaron que se haya efectuado gestiones, para el acotamiento e inscripción en el Registro de la Propiedad de excesos de tierras existentes en fincas urbanas, que por ley les pertenecen, tampoco contestaron la pregunta No. 10 formulada; con lo anterior se reafirma que las municipalidades del país no han realizado ante las gobernaciones departamentales respectivas, trámites para que se legalicen y adjudiquen los excesos de tierras urbanas, a su favor, que por ley les corresponde.

9. RESUMEN DE LA INVESTIGACION REALIZADA:

Estimamos que el tamaño de la muestra establecida constituye una adecuada representación del universo conocido y que la respuesta proporcionada a la boleta de investigación, también fue sumamente representativa, tanto de la muestra como del universo.

Así mismo se comprobó mediante las respuestas otorgadas, lo siguiente:

- a) Que únicamente en 2 municipios del país se han realizado por particulares, trámites de legalización, adjudicación e inscripción de excesos de tierras existentes en fincas urbanas;
- b) Que la cantidad de trámites, de legalización, adjudicación e inscripción de excesos de tierras existentes en fincas urbanas, promovidos por particulares, es sumamente irrisoria al considerar, supuestamente porque es imposible determinar cifras, los abundantes casos de posesión de excesos de tierras existentes en fincas urbanas que se tienen en el país;
- c) Que el tiempo que absorbe un expediente de solicitud de legalización, adjudicación e inscripción de excesos de tierras urbanas, es demasiado, fundamentalmente cuando el trámite se gestiona ante la Gobernación del Departamento de Guatemala pues en promedio consume 27 meses; es decir 810 días, cuando no hay oposiciones;
- d) Que las instituciones y departamentos organizacionales, que intervienen en un trámite de solicitud de legalización, adjudicación e inscripción de excesos de tierras urbanas son considerables, repercutiendo lo anterior en un mayor tiempo para la resolución final;

- e) Que únicamente se solicita en forma gratuita la legalización, adjudicación e inscripción de excesos de tierras urbanas, por los particulares, situación que repercute en la oposición tanto del Estado como de la Municipalidad a la adjudicación de los excesos referidos.
- f) Que un porcentaje sumamente alto de gobernaciones y municipalidades del país, avalan la regulación mediante ley, de un procedimiento alternativo por jurisdicción voluntaria notarial, más simplificado, menos oneroso y ágil, para la legalización, adjudicación e inscripción de excesos de tierras urbanas;
- g) Que un número altamente significativo de gobernaciones y municipalidades del país, están de acuerdo en que se legalicen, adjudiquen e inscriban a favor de particulares los excesos de tierras urbanas; pero mediante compra-venta;
- h) Que ninguna Municipalidad del país se ha preocupado por gestionar, ante la gobernación respectiva, el acotamiento y amojonamiento de los excesos de tierras urbanas, que por ley les corresponde, a efecto de inscribirlos a su favor en el Registro de la Propiedad;
- i) Finalmente, que con las respuestas obtenidas hemos comprobado la hipótesis planteada, pues como consecuencia de que el actual procedimiento administrativo gubernamental es altamente oneroso y dispendioso, no se tramita una considerable cantidad de expedientes de legalización, adjudicación e inscripción de excesos de tierras existentes en fincas urbanas, no obstante existir innumerables casos de excesos de tierras urbanas no legalizados ni adjudicados a particulares en el país; por lo que estimamos que con un nuevo procedimiento por jurisdicción voluntaria notarial y mediante compra-venta, sí se incrementará considerablemente el número de solicitudes de legalización, adjudicación e inscripción de excesos de tierras existentes en fincas urbanas, ubicadas en el Estado de Guatemala.

10. EXPOSICION DE MOTIVOS:

En el Estado de Guatemala se tiene una cantidad indeterminada de excesos de tierras existentes en fincas urbanas. Dichos excesos de conformidad con el artículo 459, numeral 7o., del Código Civil y los artículos 170 y 171 de la Ley de Transformación Agraria, pertenecen a la Nación o al Municipio de su ubicación; sin embargo se puede obtener la legalización, adjudicación e inscripción respectiva por los particulares, ya sea en forma gratuita o por compra-venta, considerando lo estipulado, en la Ley de Transformación Agraria, que contiene un procedimiento

administrativo gubernamental, que presenta las dificultades siguientes:

- a) Es altamente engorroso, por la diversidad de fases que lo integran, totalizando 17;
- b) Contiene deficiencias técnico-jurídicas por disponer normas ambiguas y no asignar tiempos a considerables diligencias;
- c) Es demasiado extenso por el tiempo que en la práctica absorbe un expediente, totaliza 27 meses, es decir 810 días promedio; sin presentarse oposiciones;
- d) Es significativamente oneroso para los particulares, por la diversidad de profesionales que intervienen en el expediente; y
- e) Dispendioso por todas las instituciones que participan en el mismo.

Los obstáculos presentados por el procedimiento referido, repercuten en la no legalización, no adjudicación ni inscripción de los excesos de tierras existentes en fincas urbanas, pues los particulares como consecuencia de las dificultades descritas no se interesan en legalizar la propiedad de los referidos excesos.

La situación descrita con anterioridad nos motiva a la creación y regulación de un procedimiento alterno, por jurisdicción voluntaria notarial que llene las expectativas necesarias a efecto de que en nuestro país se legalicen, adjudiquen e inscriban los excesos de tierras existentes en fincas urbanas, inscritas, en el Registro de la Propiedad a favor de personas particulares.

El procedimiento por jurisdicción voluntaria notarial propuesto, elimina algunas diligencias contenidas en el procedimiento administrativo gubernamental vigente, a saber:

- a) **RATIFICACION DE LA SOLICITUD:** En virtud de que el solicitante, de los servicios notariales, actúa bajo juramento en el acta de requerimiento;
- b) **AUDIENCIA AL PROPIETARIO DEL INMUEBLE:** Tomándose en consideración que los excesos de tierras existentes en fincas urbanas no pueden ser denunciadas por terceros;
- c) **REVISION DE MEDIDAS:** En vista de que el Ingeniero Civil, que actúa como experto medidor, realiza el informe bajo su responsabilidad como profesional que es;
- d) **AVALUO DEL EXCESO:** Porque el precio que deberá pagarse, por el área que contiene el exceso urbano, será el registrado en la Matrícula Fiscal para el inmueble que contiene dicho exceso, aumentado en un 100%.
- e) **APROBACION DEL ACUERDO DE ADJUDICACION:** Como consecuencia de

que en el procedimiento administrativo gubernamental vigente, interviene diversas instituciones del Organismo Ejecutivo y en el procedimiento propuesto quien actúa, sustituyendo a las instituciones del Organismo Ejecutivo, excepto al Ministerio Público y al Registro de la Propiedad, es el Notario investido de fé pública por la ley; y

- f) **AMOJONAMIENTO:** Porque el inmueble urbano que contiene el exceso ya está debidamente delimitado y amojonado, lo cual se verifica con los planos elaborados por el Ingeniero Civil que actúa como Medidor.

En el procedimiento propuesto la adjudicación se realiza por compra-venta, y se asignan tiempos a todas las diligencias, llegándose en tal sentido a determinar un tiempo máximo en el diligenciamiento de un expediente, que no presente oposiciones, de 165 días, contra 310 días que en la práctica se consumen en el procedimiento administrativo gubernamental vigente. El procedimiento propuesto es menos oneroso, para los particulares, pues se elimina la intervención de varios profesionales como: Ingeniero Revisor, Experto Valuador, Ingeniero Amojonador.

En resumen se expone que los motivos de crear un procedimiento por jurisdicción voluntaria notarial, mediante el cual se leglicen, adjudiquen e inscriban los excesos de tierras existentes en fincas urbanas, son los de contar con un procedimiento alterno que llene las deficiencias contenidas en el procedimiento administrativo gubernamental vigente, a efecto de que los propietarios de las fincas urbanas que contienen los excesos, legalicen los mismos y obtengan su adjudicación, regularizándose con ello la propiedad de la tierra en nuestro país.

11. **EL PROYECTO DE LEY:**

Con base en todo lo expuesto, hasta el momento, nos permitimos presentar el siguiente proyecto de ley:

**DECRETO No.**

**El Congreso de la República de Guatemala;**

**CONSIDERANDO**

Que existen bienes inmuebles clasificados como urbanos que, por diversas causas, figuran inscritos en el Registro de la Propiedad, con áreas menores a las que real y físicamente comprenden, discrepancia que se constituye en exceso y que se hace necesario corregir, mediante un proceso más ágil, menos engorroso y oneroso para los interesados, que al mismo tiempo, garantice los derechos de terceros y los propios intereses del Estado y de las Municipalidades del país;

## CONSIDERANDO

Que el procedimiento administrativo gubernamental que en la actualidad se aplica, para resolver los problemas a que se refiere el considerando anterior, está regulado en el Decreto del Congreso de la República Número 1551 que contiene la Ley de Transformación Agraria, resultando extenso y oneroso para los interesados y dispendioso en cuanto a su tramitación, por la diversidad de dependencias administrativas que tienen ingerencia en ello, lo procedente es solucionarlo; para cuyo propósito es necesario dictar la respectiva disposición legal:

## POR TANTO

En uso de las facultades que le confiere el inciso a) del Artículo 171 de la Constitución Política de la República de Guatemala:

## DECRETA

La Siguiente:

LEY DE LEGALIZACION, ADJUDICACION E INSCRIPCION DE EXCESOS DE  
TIERRAS EXISTENTES EN FINCAS URBANAS, UBICADAS EN EL ESTADO  
DE GUATEMALA

## CAPITULO I

## DISPOSICIONES GENERALES, PRINCIPIOS Y ACTUACIONES NOTARIALES

**Artículo 1.** OBJETO DE LA LEY. Los propietarios de bienes inmuebles, clasificados como urbanos, cuya área física sea mayor al área que aparece inscrita en los Registros de la Propiedad, podrán solicitar ante Notario, la asignación del área excedida de tales inmuebles, en la forma y de acuerdo con el procedimiento establecido en la presente ley.

**Artículo 2.** BIEN INMUEBLE URBANO: Es aquel constituido por predios o solares con edificación o destinado para ello.

**Artículo 3.** EXCESO DE TIERRA URBANO. Es la diferencia que presenta un inmueble entre el área inscrita y el área física.

**Artículo 4.** PROPIETARIOS DE LOS EXCESOS DE TIERRA URBANOS. Si el exceso de tierra urbano posee una extensión que no supere el cincuenta por ciento del área inscrita; y siempre que el predio o solar tenga edificación pertenece al Estado de Guatemala; en igual forma se considera aquel predio o solar que no tenga edificación, siempre que el exceso de tierra urbano tenga una extensión que no sobre pase el diez por ciento del área inscrita.

Cuando el exceso de tierra urbano rebace el cincuenta por ciento del área inscrita y el predio o solar tenga edificación; o bien, si el predio o solar carezca de edificación y el exceso de tierra urbano pasare del diez por ciento del área inscrita, pertenece al municipio donde el exceso se encuentre ubicado.

**Artículo 5.** CONSENTIMIENTO UNANIME. Para que la legalización y adjudicación de un exceso de tierra urbano, pueda tramitarse en la vía notarial se requiere el consentimiento unánime de todos los interesados.

**Artículo 6.** FORMA. Todas las actuaciones se harán a través de actas notariales, teniendo en cuenta las formalidades establecidas en la presente ley; así como lo que para el efecto disponen las leyes tributarias.

**Artículo 7.** COLABORACION OFICIAL. Los notarios por medio de oficio podrán requerir de las autoridades la colaboración necesaria, a fin de obtener los datos e informes que sean indispensables para la tramitación de los expedientes. Cuando no le fueren proporcionados los datos e informes después de requeridos tres veces, podrá acudir al Juez de Primera Instancia del Ramo Civil de la jurisdicción en donde se encuentre ubicado el bien inmueble que contiene el exceso, para que se apremie al requerido, mediante apercibimiento, imposición de multa, e incluso ordenarse la detención del funcionario o empleado reacio.

**Artículo 8.** AUDIENCIA. En la tramitación de la legalización, adjudicación e inscripción de excesos de tierra urbanos, con intervención de notario, se dará audiencia a la Municipalidad donde se encuentra ubicado el exceso de tierra, y al Ministerio Público.

**Artículo 9.** OPCION AL TRAMITE Y CONVERTIBILIDAD. Para la legalización, adjudicación e inscripción de excesos de tierra urbanos, el interesado podrá optar por el trámite administrativo gubernamental, establecido en el Decreto del Congreso de la República Número 1551, o bien por el trámite de jurisdicción voluntaria notarial, contenido en la presente ley. En todo caso no obstante al haberse iniciado el trámite, el interesado en cualquier momento, puede disponer que el mismo se continúe en forma administrativa gubernamental y visceversa.

En aquellos casos en los cuales el interesado decida proseguir con el trámite en forma administrativa gubernamental, el Notario deberá enviar las actuaciones a la Gobernación departamental donde se encuentra ubicado el bien inmueble que contiene el exceso, dentro de los cinco días hábiles de habersele cancelado sus honorarios por el requirente.

**Artículo 10. REMISION JUDICIAL OBLIGADA:** Cuando alguna de las partes, en cualquier momento de la tramitación por jurisdicción voluntaria notarial, pero antes de que se dicte el auto correspondiente, de legalización y adjudicación de excesos de tierra urbanos manifieste oposición, el Notario se abstendrá de continuar con el trámite, y remitirá lo actuado al Juzgado de Primera Instancia del Ramo Civil de la jurisdicción en donde se encuentre ubicado el inmueble que contiene el exceso.

**Artículo 11. INSCRIPCION REGISTRAL:** La certificación notarial del auto de la resolución o fotocopia o fotostática auténtica de dicha resolución, se enviará en duplicado, al Registro de la Propiedad para que se inscriba el exceso de tierra, que contiene la respectiva finca urbana, a favor del interesado.

**Artículo 12. REMISION AL ARCHIVO GENERAL DE PROTOCOLOS:** Concluido el expediente de legalización y adjudicación de la propiedad de los excesos de tierra urbanos, el Notario deberá enviar el expediente obligadamente al Archivo General de Protocolos en el tiempo especificado en la presente ley.

**Artículo 13. ACTUACIONES NOTARIALES:** Las actuaciones del Notario, en el trámite de legalización, adjudicación e inscripción de los excesos de tierra existentes en fincas urbanas, se harán constar mediante actas notariales y resoluciones que deberán notificarse a las partes y podrán certificarse. El Notario hará constar en el acta notarial, el lugar, fecha y hora de la diligencia; el nombre de la persona que lo ha requerido; los nombres de las personas que intervengan en el acto; la relación circunstanciada de la diligencia, debiéndose numerar, sellar y firmar todas las hojas del acta.

En la resolución que se dicte se deberán especificar los considerandos y el por tanto, siendo de redacción discrecional, pero obligadamente deberá contener; dirección de la notaría, lugar, fecha, resolución que se dicte, cita de leyes, firma y sello del Notario.

## CAPITULO II

### PROCEDIMIENTO EN MATERIA DE LEGALIZACION Y ADJUDICACION DE EXCESOS URBANOS

**Artículo 14. DENUNCIA:** Los excesos de tierras, existentes en fincas urbanas,

sólo pueden denunciarse, ante Notario, por los propietarios de las fincas referidas que los contienen y son aceptadas únicamente hasta un cien por ciento del área inscrita en el Registro de la Propiedad para las fincas indicadas.

**Artículo 15. SOLICITUD:** El o los interesados, al requerir los servicios del Notario, para la iniciación del expediente, lo harán bajo juramento, debiendo aportar la siguiente información que formará parte del acta notarial:

- a) Nombre exacto del o de los requirentes y sus datos de identificación personal;
- b) Descripción, ubicación municipal y departamental del inmueble, linderos, extensión inscrita, medidas aproximadas de los excesos de tierra urbanos, según el Sistema Métrico Decimal, vías de comunicación y demás datos que identifiquen al inmueble;
- c) Indicación de si el inmueble urbano está edificado y en qué extensión o si está destinado para edificación;
- d) El nombre y dirección exacta de los propietarios de las fincas, colindantes; y
- e) Nombre y dirección del Ingeniero medidor que se propone.

A la solicitud de legalización y adjudicación de excesos de tierra urbanos deberá acompañarse:

- a) Certificación extendida por el Registro de la Propiedad, conteniendo las inscripciones de dominio vigentes, la extensión inscrita y linderos del inmueble;
- b) Informe catastral, elaborado por Ingeniero Civil colegiado activo, relacionado con la finca que contiene el exceso y las fincas colindantes; y
- c) Declaración jurada de los propietarios de las fincas colindantes, con la finca que contiene el exceso urbano, en donde se manifieste que conforme a los linderos establecidos, en sus respectivas fincas, no han tenido controversia judicial alguna relacionada con el exceso de tierra denunciado.

**Artículo 16. MEDIDA:** Recibida la solicitud, el Notario dictará resolución, mandando medir el bien inmueble respecto a su área inscrita en el Registro de la Propiedad y el área que constituye el exceso urbano; nombrará al experto medidor propuesto por el solicitante, debiendo ser Ingeniero Civil colegiado activo y notificará dentro de los cinco días hábiles, de dictada la resolución, el respectivo nombramiento para su aceptación; debiéndose discernir el cargo por medio del Notario.

**Artículo 17. INFORME:** El experto medidor nombrado deberá presentar informe al Notario de la medida realizada, dentro de los quince días siguientes a la fecha en que se le haya discernido el cargo, debiendo adjuntar al informe el plano del inmueble, en el que conste el área inscrita y el área real del exceso urbano que contiene dicho inmueble. A solicitud del experto medidor y por razones de fuerza mayor justificadas, el tiempo estipulado para que, dicho profesional, rinda el informe, podrá prorrogarse por quince días más.

Queda bajo responsabilidad del experto medidor el informe que presente, haciéndose acreedor a las sanciones legales en caso de falsedad y dicho informe no está sujeto a revisión alguna.

**Artículo 18. NOTIFICACIONES:** El Notario notificará a todos los colindantes del bien inmueble objeto de las diligencias, a la Municipalidad del lugar donde se encuentra ubicado el exceso de tierra urbano y al Ministerio Público, entregándoles copias del acta de iniciación del expediente y del plano elaborado dentro de los cinco días hábiles de haberse recibido el informe del experto medidor.

**Artículo 19. PUBLICACIONES:** La solicitud de legalización y adjudicación de excesos de tierra urbanos, se publicará a través de edicto, por tres veces, dentro de un plazo de treinta días, en el Diario Oficial y en otro de los de mayor circulación; además se mandará fijar el edicto, durante el plazo antes indicado, en lugar visible, en la Municipalidad del municipio y en la Gobernación del departamento en donde se encuentre ubicado el exceso.

El edicto deberá contener: La clase de edicto, el nombre o nombres de los requirentes, los servicios profesionales solicitados, la dirección de la notaría para plantear oposiciones, la fecha, y nombre del Notario actuante.

**Artículo 20. AUDIENCIA A LA MUNICIPALIDAD:** Hechas las publicaciones a que se refiere el artículo anterior, el Notario remitirá, si no hubieren oposiciones, el expediente, corriendo audiencia, a la Municipalidad del lugar donde estuviere ubicado el exceso de tierra urbano si éste pertenece al municipio, de conformidad con el artículo cuatro de esta ley.

La Municipalidad deberá pronunciarse respecto a la solicitud planteada, dentro del plazo de treinta días contados a partir del día siguiente a la fecha de recepción del expediente; quedando entendido que si así no lo hiciera, el consentimiento de venta del exceso urbano, al que se refiere la solicitud, se entenderá tácitamente otorgado.

En todo caso, por ser el municipio parte territorial del Estado de Guatemala, el

expediente al recibirse de la Municipalidad correspondiente, con el consentimiento de venta, deberá remitirse por el Notario al Ministerio Público, para que emita opinión, la cual deberá evacuar este último dentro del plazo de cinco días contados a partir del día siguiente de recibido el mismo.

A petición del Notario la Municipalidad queda obligada a la devolución del expediente, cuando haya vencido el plazo señalado para pronunciarse, caso contrario deberá aplicarse el artículo siete de la presente ley.

**Artículo 21. AUDIENCIA AL MINISTERIO PÚBLICO:** Si el exceso de tierra pertenece al Estado de Guatemala, considerando el contenido del artículo cuatro de la presente ley, el Notario remitirá, si no hubieren oposiciones, el expediente, corriendo audiencia, al Ministerio Público, para que se pronuncie sobre la solicitud. El Plazo para tal pronunciamiento es de treinta y cinco días contados a partir del día siguiente a la fecha de recepción del expediente; quedando entendido que si así no lo hiciera, el consentimiento de venta del exceso urbano, al que se refiere la solicitud, se entenderá tácitamente otorgado. El Ministerio Público, a petición del Notario queda obligado a devolver el expediente, cuando haya vencido el plazo señalado para pronunciarse, caso contrario deberá aplicarse el artículo siete de ésta ley.

**Artículo 22. PRUEBA EN CONTRARIO:** Si los datos suministrados, en el pronunciamiento, por la Municipalidad o el Ministerio Público, fueren contrarios a la información proporcionada por el solicitante, el Notario concederá a éste el plazo de quince días para que rinda prueba en contrario.

**Artículo 23. PRECIO:** El precio por metro cuadrado asignado al terreno que constituye exceso urbano, es el registrado por la Matricula Fiscal, para el inmueble urbano que contiene el exceso, aumentado en un cien por ciento.

**Artículo 24. PAGO:** El precio del exceso de tierra urbano, deberá ser pagado dentro del plazo de treinta días, contados a partir de la fecha en que se le notificó, al solicitante, el otorgamiento del consentimiento de venta, de la siguiente manera:

- a) En la Tesorería Nacional, si el exceso de tierra urbano pertenece al Estado de Guatemala; y
- b) En la Tesorería Municipal respectiva, si el exceso de tierra urbano corresponde al municipio.

**Artículo 25. PRESCRIPCIÓN:** Si el solicitante, no paga el precio del exceso de tierra urbano en el tiempo estipulado en el artículo anterior, perderá su derecho de adjudicación por venta.

**Artículo 26. RESOLUCION:** Llenados todos los requisitos descritos en los artículos anteriores, el Notario dictará el auto que contenga la resolución respectiva, dentro de los cinco días hábiles siguientes de haberse recibido el expediente, declarando con lugar la legalización y adjudicación, por venta, del exceso de tierra urbano relacionado; debiendo hacer constar la extensión que realmente le corresponde al inmueble con el exceso de tierra incorporado, así como las medidas lineales y los nombres de los colindantes.

**Artículo 27. TESTIMONIO E INSCRIPCION:** Dictado el auto, a que se refiere el artículo anterior, el Notario dentro de los cinco días hábiles, extenderá testimonio, en duplicado, debiendo comprender: La resolución, el informe del experto medidor, el consentimiento de la Municipalidad la opinión o el consentimiento del Ministerio Público, la constancia de pago y el plano respectivo. Con base en el testimonio a que se refiere el presente artículo, el Registro de la Propiedad, deberá efectuar las operaciones correspondientes a la legalización y adjudicación del exceso de tierra urbano, modificando la primera inscripción de dominio respecto a su área y la definición física de los linderos.

**Artículo 28. AVISO A LA MATRICULA FISCAL:** Al recibirse el expediente del Registro de la Propiedad, el Notario, dentro de los cinco días hábiles, dará aviso del traspaso a la Matrícula Fiscal, a efecto de que en dicha institución se realicen las operaciones de ajuste correspondientes.

**Artículo 29. ARCHIVO DEL EXPEDIENTE:** Al extender el testimonio, el Notario pondrá razón en el expediente, indicando esa circunstancia y dentro de los veinticinco días hábiles siguientes a la fecha de haberse recibido el expediente, del Registro de la Propiedad, y puesta la razón, lo remitirá al Archivo General de Protocolos para su archivo. Si no se envía el expediente, en el plazo indicado, por el Notario, éste se hará acreedor a una multa de Q.100.00, que le impondrá el Director del Archivo General de Protocolos.

#### DISPOSICIONES FINALES

**Artículo 30. APLICACION DE LEYES SUPLETORIAS:** Serán aplicables todas aquellas disposiciones del Código Procesal Civil y Mercantil que no se opongan a la presente ley.

**Artículo 31. PROHIBICION:** La presente ley no será aplicable a ninguna finca

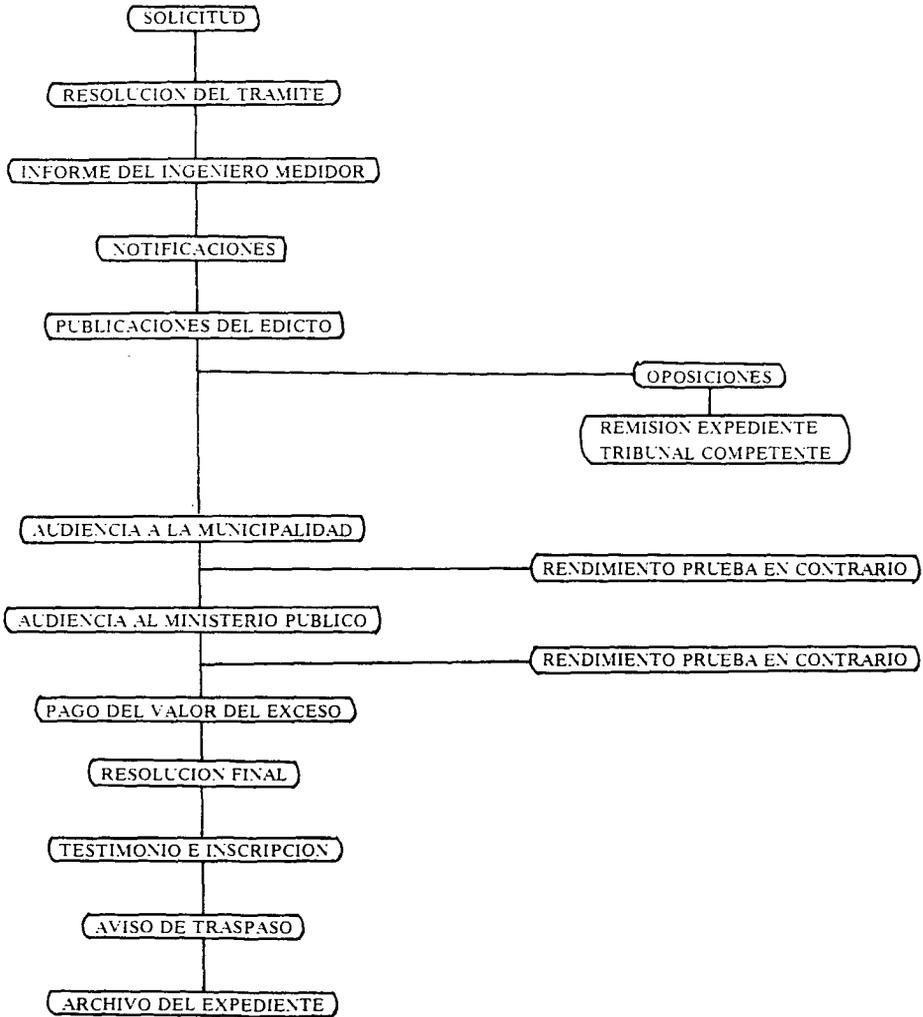
urbana. que provenga de titulación supletoria.

**Artículo 32.** VIGENCIA: El presente decreto, entrará en vigor a los quince días después de su publicación en el Diario Oficial.

Pase al Organismo Ejecutivo para su publicación y cumplimiento.

Dado en el Palacio del Organismo Legislativo: en Guatemala, a los \_\_\_\_ días del mes de \_\_\_\_\_ de mil novecientos noventa y cuatro.

12. ESQUEMA DEL PROCEDIMIENTO POR JURISDICCION VOLUNTARIA NOTARIAL PROPUESTO. PARA LA LEGALIZACIÓN, ADJUDICACIÓN E INSCRIPCIÓN DE EXCESOS DE TIERRAS EXISTENTES EN FINCAS URBANAS, UBICADAS EN EL ESTADO DE GUATEMALA.



## CUADRO No. 2

TIEMPOS ESTABLECIDOS EN EL PROCEDIMIENTO POR JURISDICCION VOLUNTARIA NOTARIAL PROPUESTO. PARA LA LEGALIZACION, ADJUDICACION E INSCRIPCION DE TIERRAS EXISTENTES EN FINCAS URBANAS. UBICADAS EN EL ESTADO DE GUATEMALA.

| No.   | DILIGENCIAS  | TIEMPO EN DIAS |
|---|--|----------------|
| 1   | SOLICITUD  |                |
| 2   | RESOLUCION DE TRAMITE                                | 5              |
| 3   | INFORME DEL INGENIERO MEDIDOR                        | 30             |
| 4   | NOTIFICACIONES                                       | 5              |
| 5   | PUBLICACIONES DEL EDICTO                             | 30             |
| 6   | AUDIENCIA A LA MUNICIPALIDAD Y AL MINISTERIO PUBLICO | 35             |
| 7   | RENDIMIENTO PRUEBA EN CONTRARIO                      | 15             |
| 8   | AUDIENCIA AL MINISTERIO PUBLICO                      | 35             |
| 9   | PAGO DEL VALOR DEL EXCESO                            | 30             |
| 10  | RESOLUCION FINAL                                     | 5              |
| 11  | TESTIMONIO E INSCRIPCION                             | 5              |
| 12  | AVISO DEL TRASPASO                                   | 5              |
| TIEMPO MAXIMO ESTABLECIDO EN EL PROYECTO DE LEY |  | 165            |

14. CUADRO COMPARATIVO:

Tomando en consideración las diligencias que sin oposiciones se efectúan en el procedimiento administrativo gubernamental vigente, para la legalización, adjudicación e inscripción de excesos de tierras existentes en fincas urbanas, y las que se realizarían en el procedimiento por jurisdicción voluntaria notarial propuesto, se puede estructurar el siguiente cuadro comparativo, entre los tiempos que en la práctica se consumen en el procedimiento vigente y los tiempos asignados al procedimiento propuesto;

## CUADRO No. 3

COMPARACION DE TIEMPOS EN LA PRACTICA ENTRE EL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO GUBERNAMENTAL VIGENTE Y EL PROCEDIMIENTO POR JURISDICCION VOLUNTARIA NOTARIAL PROPUESTO

| No.                       | DILIGENCIAS  | PROCEDIMIENTOVIGENTE | PROCEDIMIENTOPROPUETO |
|---------------------------|--|----------------------|-----------------------|
| 1                         | SOLICITUD  |                      |                       |
| 2                         | RATIFICACION SOLICITUD   | 5                    | CANCELADA             |
| 3                         | RESOLUCION DE TRAMITE  | NO EXISTE            | 5                     |
| 4                         | NOTIFICACIONES   | 3                    | 5                     |
| 5                         | AUDIENCIA AL PROPIETARIO DEL INMUEBLE                          | 0                    | CANCELADA             |
| 6                         | PRACTICA DE MEDIDAS (INFORME INGENIERO MEDIDOR)                | 30                   | 30                    |
| 7                         | PUBLICACIONES DEL EDICTO                                       | 30                   | 30                    |
| 8                         | AUDIENCIA A LA MUNICIPALIDAD (Y AL MINISTERIO PUBLICO)         | 300                  | 35                    |
| 9                         | RENDIMIENTO. PRUEBA EN CONTRARIO                               | 15                   | 15                    |
| 10                        | AUDIENCIA AL MINISTERIO PUBLICO                                | NO EXISTE            | 35                    |
| 11                        | REVISION DE MEDIDAS  | 30                   | CANCELADA             |
| 12                        | AVALUO DEL EXCESO  | 60                   | CANCELADA             |
| 13                        | DECLARACION PROCEDENCIA DE LA SOLICITUD (RESOLUCION FINAL)     | 60                   | 5                     |
| 14                        | APROBACION DEL ACUERDO DE ADJUDICACION                         | 150                  | CANCELADA             |
| 15                        | PAGO DEL VALOR DEL EXCESO                                      | 55                   | 30                    |
| 16                        | AMOJONAMIENTO  | 30                   | CANCELADA             |
| 17                        | OTORGAMIENTO DEL TITULO INSCRIBIBLE (TESTIMONIO E INSCRIPCION) | 30                   | 5                     |
| 18                        | AVISO DEL TRASPASO   | 12                   | 5                     |
| TIEMPO EN PRACTICA        |  | 810                  |                       |
| TIEMPO MAXIMO ESTABLECIDO |  |                      | 165                   |

15. ANALISIS:

Si observamos las fases del procedimiento por jurisdicción voluntaria notarial propuesto, contenidos en el cuadro número 2, nos damos cuenta que puede llegarse a un máximo de 12 diligencias, si se presenta rendimiento de prueba en contrario por incongruencia de la información rendida por el solicitante y lo considerado por la Municipalidad o el Ministerio Público. Si no se presenta rendimiento de prueba en contrario, las diligencias llegarían a 11. Por el contrario el procedimiento administrativo gubernamental vigente contiene un total de 16 diligencias, al presentarse rendimiento de prueba en contrario. Cuando no se da rendimiento de prueba en contrario, las diligencias serían, en el procedimiento referido de 15. Con relación al tiempo observamos, comparando los cuadros 2 y 3, que el procedimiento propuesto absorbe un tiempo máximo de 165 días, si se presenta rendimiento de prueba en contrario. El procedimiento administrativo gubernamental vigente no especifica tiempo para una significativa cantidad de diligencias estipuladas en la ley; sin embargo en la práctica absorben 810 días, si se presenta rendimiento de prueba en contrario. Comparando el tiempo consumido en la práctica, en el procedimiento administrativo gubernamental (810 días) con el tiempo máximo asignado al procedimiento propuesto (165 días) se tiene una reducción de tiempo de 645 días.

En el procedimiento propuesto se cancelan las siguientes diligencias, por las razones indicadas en la exposición de motivos: **RATIFICACION DE LA SOLICITUD, AUDIENCIA DEL PROPIETARIO DEL INMUEBLE, REVISION DE MEDIDAS, AVALUO DEL EXCESO, APROBACION DEL ACUERDO DE ADJUDICACION Y AMOJONAMIENTO.** En el procedimiento propuesto se crea dos diligencias a saber: **RESOLUCION DE TRAMITE y AUDIENCIA AL MINISTERIO PUBLICO.**

Cuando en el procedimiento propuesto se corre audiencia a la Municipalidad o al Ministerio Público, se regula el **SILENCIO ADMINISTRATIVO** en sentido positivo, lo cual obliga a dichas instituciones al pronunciamiento dentro del tiempo estipulado.

Creemos que con las innovaciones presentadas, se eliminan los cuellos de botella que presenta el procedimiento administrativo gubernamental vigente, se reducen las instituciones que participan en el procedimiento así como también los

tiempos asignados, por lo que el procedimiento propuesto será más ágil, menos engorroso y oneroso para los particulares, así como también menos litispendioso.

CONCLUSIONES

1. En el Estado de Guatemala, se tienen innumerables casos de excesos de tierras existentes en fincas urbanas, de propiedad particular, que no están legalizados, adjudicados ni inscritos a nombre de los particulares en el Registro de la Propiedad.
2. Las Municipalidades del país, no han gestionado el acotamiento e inscripción, a su nombre, en el Registro de la Propiedad de los excesos de tierras, existentes en fincas urbanas, que de conformidad con la Ley de Transformación Agraria, contenida en el Decreto del Congreso de la República Número 1551, pertenecen al municipio donde se encuentran ubicados tales excesos, no obstante que el cuerpo legal citado está vigente desde el 17 de octubre de 1,962.
3. Las diversas solicitudes de legalización y adjudicación de excesos de tierras, existentes en fincas urbanas, que se han realizado por el procedimiento administrativo gubernamental, regulado en la Ley de Transformación Agraria, se han planteado por los particulares únicamente como adjudicaciones de carácter gratuito.
4. El procedimiento administrativo gubernamental vigente, para el trámite de la legalización, adjudicación e inscripción en el Registro de la Propiedad, de los excesos de tierras, existentes en fincas urbanas presenta las siguientes dificultades: es altamente engorroso, por la diversidad de diligencias que lo integran; deficiente en lo técnico-jurídico, por disponer normas ambiguas y no asignar tiempos a considerables diligencias; extenso, por el tiempo que en la práctica absorbe un expediente (27 meses); significativamente oneroso, para los particulares, por los servicios profesionales que demanda un expediente.

### RECOMENDACIONES

1. Que los propietarios particulares de fincas urbanas, ubicadas en el Estado de Guatemala, poseedoras de excesos de tierras, realicen el trámite de legalización de los referidos excesos, a efecto de que se adjudiquen y puedan inscribirse, a su nombre, en el Registro de la Propiedad, en aras de la seguridad jurídica para tales propietarios.
2. Que las municipalidades del país, gestionen el acotamiento y realicen la inscripción a su nombre, en el Registro de la Propiedad, de los excesos urbanos que de conformidad con el artículo 171, de la Ley de Transformación Agraria, les corresponden con el propósito de que cada municipio tenga un verdadero control de los terrenos que son de su propiedad.
3. Que la legalización y adjudicación de excesos de tierras, existentes en fincas urbanas, se soliciten por los particulares ya sea a las municipalidades o al Estado de Guatemala, por medio de compra venta, con el propósito de que tales instituciones no se opongan a la solicitud.
4. Que la Universidad de San Carlos de Guatemala, haciendo uso de su iniciativa de ley, otorgada por el artículo 171 de la Constitución, presente para su consideración al Congreso de la República, el proyecto de ley propuesto, el cual contiene un procedimiento alternativo, por jurisdicción voluntaria notarial, para tramitar la legalización, adjudicación e inscripción, en el Registro de la Propiedad, de los excesos de tierras existentes en fincas urbanas, ubicadas en el Estado de Guatemala; debiendo ser expedito, por sus escasas diligencias; así como por la claridad y especificación de sus fases; ágil, por el tiempo establecido a sus diferentes pasos y menos oneroso, para los particulares, por la menor cantidad de profesionales que intervienen en el mismo.

**FUENTES DE CONSULTA****I. TEXTOS:**

1. Cabanellas, Guillermo; Alcalá - Zamora, Luis. Tratado de Política Laboral y Social. Editorial Heliasta S.R.L. Buenos Aires, Argentina. 1976.
2. Espin Canovas, Diego. Manual de Derecho Civil Español. Editorial Revista de Derecho Privado. Madrid, España. 1975.
3. Puig Peña, Federico. Compendio de Derecho Civil Español. Editorial Ediciones Pirámide, S.A., España. 1976.
4. Muñoz, Nery Roberto. Jurisdicción Voluntaria Notarial. Impreso en Guatemala, C.A. 1993.
5. Muñoz, Nery Roberto. El Instrumento Público y El Documento Notarial. Editorial Ediciones Mayté. Guatemala, C. A. 1991.

**II. DICCIONARIOS:**

1. Cabanellas, Guillermo; Alcalá-Zamora, Luis. Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual. Editorial Heliasta S:R:L: Buenos Aires, Argentina. 1979.

**III LEGISLACION:**

1. Código Civil. Decreto Ley No. 106.
2. Código de Notariado. Decreto del Congreso de la República No. 314.
3. Código Procesal Civil y Mercantil. Decreto Ley 107.
4. Constitución Política de la República de Guatemala.
5. Ley de Rectificación de Area. Decreto Ley No. 125-83.
6. Ley de Titulación Supletoria. Decreto del Congreso de la República No. 49-79.
7. Ley de Transformación Agraria. Decreto del Congreso de la República No. 1551.
8. Ley Reglamentaria para trabajos de Agrimensura. Decreto No. 1786, de Jorge Ubico.
9. Ley Reguladora de las Reservas de la Nación.
10. Ley que facilita la Inscripción de la posesión de los Bienes Inmuebles que adquiere el Estado y las Instituciones descentralizadas y autónomas. Decreto Ley No. 141-85.
11. Reglamento de Construcción. Corporación Municipal de la Ciudad de Guatemala; 13 de Diciembre 1990.

ANEXOS

ANEXO A

UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA  
FACULTAD DE CIENCIAS JURIDICAS Y SOCIALES

BOLETA DE INVESTIGACION

PREGUNTAS PARA GOBERNACIONES DEPARTAMENTALES Y  
MUNICIPALIDADES

1. ¿Se han realizado trámites de expedientes de legalización, adjudicación e inscripción de excesos de tierras existentes en fincas urbanas, en esa Institución?  
a) Sí: \_\_\_\_\_ b) No: \_\_\_\_\_
2. ¿Cuántos expedientes de solicitud de legalización, adjudicación e inscripción de excesos de tierras existentes en fincas urbanas, se tramitan por año en esa Institución?  
a) De 1 a 3:\_\_\_ b) De 4 a 6:\_\_\_ c) De 7 a 9:\_\_\_ d) De 10 a 12:\_\_\_
3. ¿Qué tiempo absorbe, desde que se recibe hasta que se resuelve, un expediente de legalización, adjudicación e inscripción de excesos de tierras existentes en fincas urbanas, que se tramite en esa Institución?  
a) De 1 a 3 meses\_ b) De 4 a 6:\_\_\_ c) De 7 a 9:\_\_\_ d) De 10 a 12:\_\_\_  
e) Otra cantidad:\_\_\_
4. ¿Qué departamentos de esa Institución participan en el trámite de expedientes de legalización, adjudicación e inscripción de excesos de tierras existentes en finca urbanas?  
a) \_\_\_\_\_ b) \_\_\_\_\_  
c) \_\_\_\_\_ d) \_\_\_\_\_
5. Las solicitudes de legalización, adjudicación e inscripción de excesos de tierras existentes en fincas urbanas, que se tramitan en esa Institución, se solicitan por el interesado:  
a) En forma gratuita? \_\_\_ Por compra venta? \_\_\_
6. Considera esa Institución que sea conveniente para el Estado o la Municipalidad, que el trámite de legalización, adjudicación e inscripción de excesos de tierras

existentes en fincas urbanas, que efectúen los particulares. se realice por jurisdicción voluntaria notarial?

a) Sí: \_\_\_\_\_ b) No: \_\_\_\_\_

7. Está interesada esa Institución en que mediante compra-venta se legalicen y adjudiquen los excesos de tierras existentes en fincas urbanas. que por ley le son de su propiedad, y que los particulares los tienen en posesión?

a) Sí: \_\_\_\_\_ b) No: \_\_\_\_\_

8. Está de acuerdo esa Institución en que se establezca un procedimiento ágil, menos engorroso, por jurisdicción voluntaria notarial, para que se legalicen, adjudiquen e inscriban, mediante compra-venta los excesos de tierras existentes en fincas urbanas, que los particulares tienen en posesión?

a) Sí: \_\_\_\_\_ b) No: \_\_\_\_\_

#### PREGUNTAS SOLO PARA LAS MUNICIPALIDADES

9. Ha realizado esa Municipalidad algún trámite de legalización y adjudicación de excesos de tierras existentes en fincas urbanas, ante la Gobernación Departamental respectiva, para su acotamiento e inscripción a su nombre en el Registro de la Propiedad?

a) Sí: \_\_\_\_\_ b) No: \_\_\_\_\_

10. Si su respuesta es afirmativa:

¿Cuántos expedientes de legalización, adjudicación e inscripción de excesos de tierras existentes en fincas urbanas, que por ley le son de su propiedad, ha realizado aproximadamente a la presente fecha esa Institución?

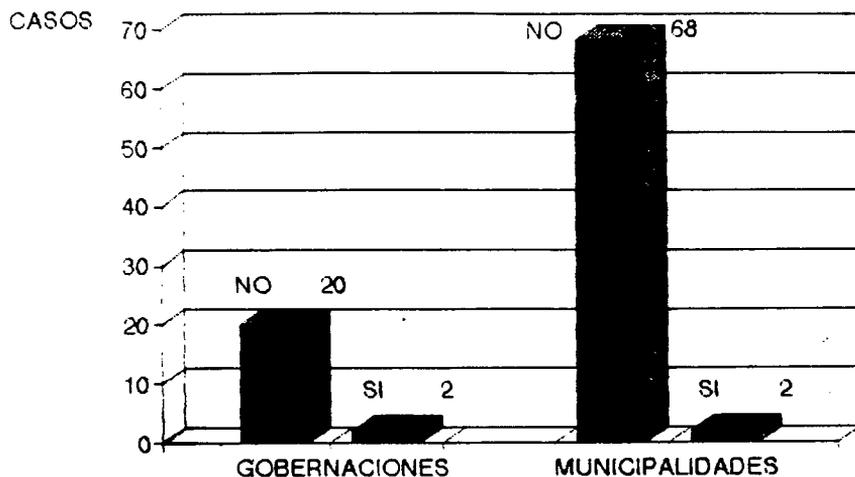
Cantidad: \_\_\_\_\_

EVE/bdev  
Octubre/93.

## ANEXO B

## GRAFICA No. 1

REALIZACION DE TRAMITES DE EXPEDIENTES DE LEGALIZACION, ADJUDICACION  
E INSCRIPCION DE EXCESOS DE TIERRAS EXISTENTES EN FINCAS URBANAS  
UBICADAS EN EL PAIS

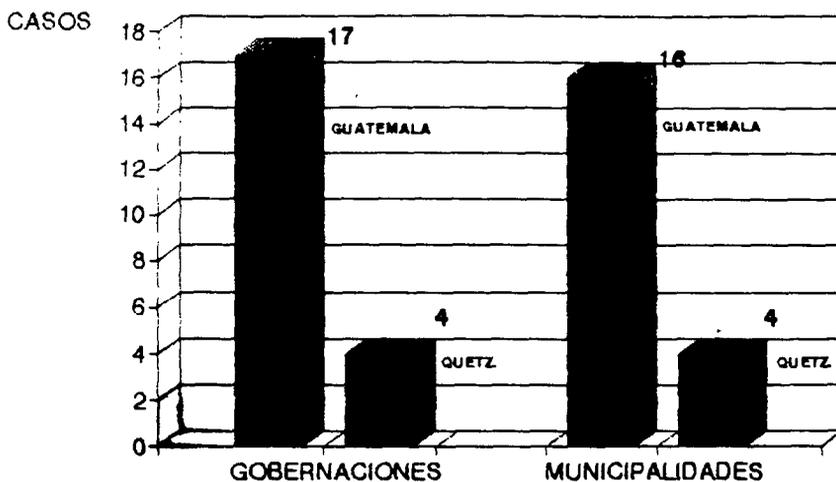


Fuente: Encuesta realizada. octubre/93.

## ANEXO C

## GRAFICA No. 2

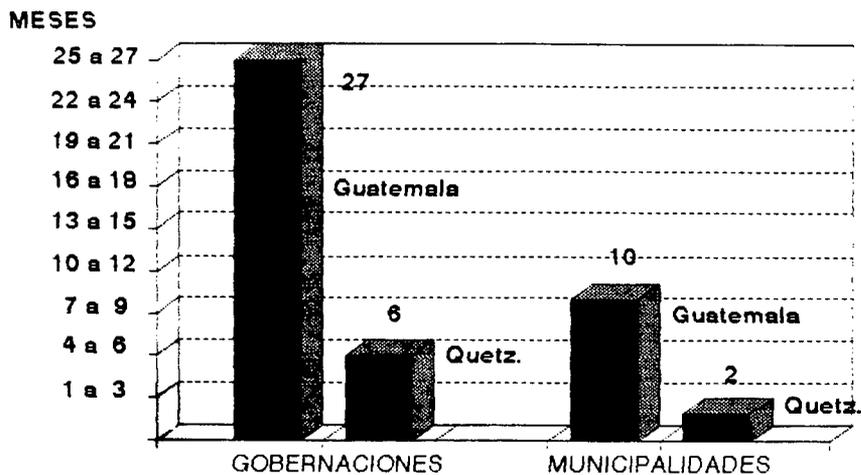
CANTIDAD DE EXPEDIENTES DE SOLICITUD DE LEGALIZACION, ADJUDICACION E INSCRIPCION DE EXCESOS DE TIERRAS EXISTENTES EN FINCAS URBANAS QUE SE TRAMITAN POR AÑO EN EL PAIS



Fuente: Encuesta realizada, octubre/93.

**ANEXO D**  
**GRAFICA No. 3**

TIEMPO QUE ABSORBE, DESDE QUE SE RECIBE HASTA QUE SE RESUELVE, UN EXPEDIENTE DE LEGALIZACION, ADJUDICACION E INSCRIPCION DE EXCESOS DE TIERRAS EXISTENTES EN FINCAS URBANAS, UBICADAS EN EL PAIS

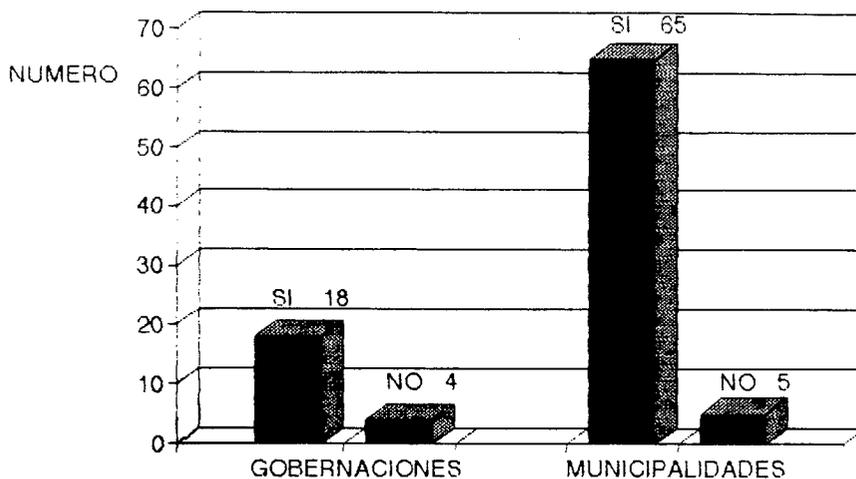


Fuente: Encuesta realizada, octubre/93.

## ANEXO E

## GRAFICA No. 4

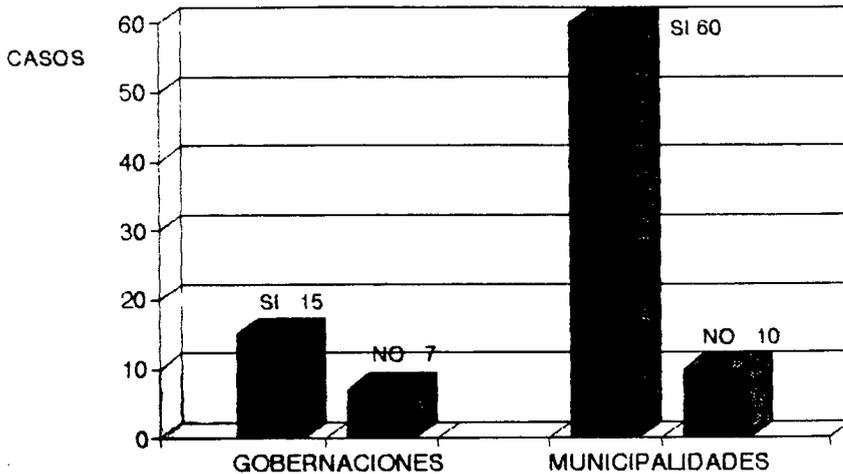
GOBERNACIONES Y MUNICIPALIDADES DEL PAIS QUE CONSIDERAN CONVENIENTE EL TRAMITE DE LEGALIZACION, ADJUDICACION E INSCRIPCION DE EXCESOS DE TIERRAS EXISTENTES EN FINCAS URBANAS. POR JURISDICCION VOLUNTARIA NOTARIAL



Fuente: Encuesta realizada. octubre/93.

ANEXO F.  
GRAFICA No. 5

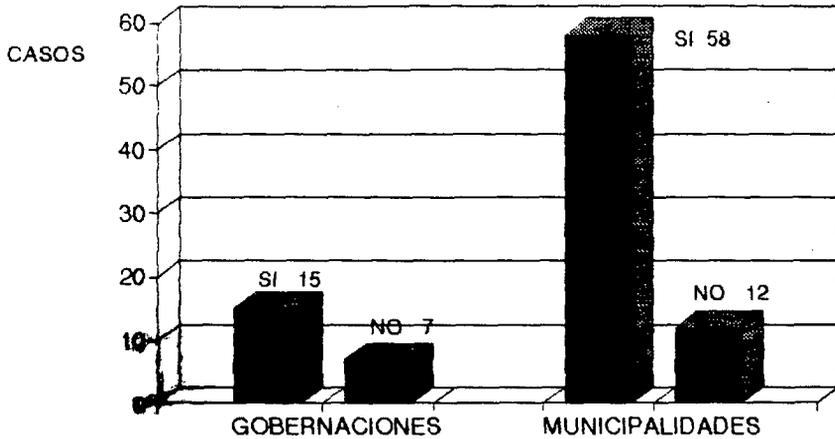
GOBERNACIONES Y MUNICIPALIDADES DEL PAIS INTERESADAS EN QUE LOS EXCESOS DE TIERRAS EXISTENTES EN FINCAS URBANAS, SE LEGALICEN Y ADJUDICUEN A LOS PARTICULARES MEDIANTE COMPRA VENTA



Fuente: Encuesta realizada, octubre/93.

ANEXO G  
GRAFICA No. 6

GOBERNACIONES Y MUNICIPALIDADES DEL PAIS QUE ESTAN DE ACUERDO EN EL ESTABLECIMIENTO DE UN PROCEDIMIENTO AGIL, MENOS ENGORROSO, POR JURISDICCION VOLUNTARIA NOTARIAL, PARA LEGALIZACION, ADJUDICACION E INSCRIPCION MEDIANTE COMPRA VENTA, DE LOS EXCESOS DE TIERRAS EXISTENTES EN FINCAS URBANAS QUE LOS PARTICULARES TIENEN EN POSESION



Fuente: Encuesta realizada, octubre/93.